



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ PRO NEMOVITOST TYPU BYT V LOKALITĚ OTROKOVICE A ZLÍN

COMPARISON OF SELECTED VALUATION METHODS FOR APARTMENT -TYPE PROPERTY IN
OTROKOVICE AND ZLÍN

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. MAGDALÉNA JANEČKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. ZDENĚK URBÁNEK

BRNO 2014

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2013/14

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Magdaléna Janečková

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu byt v lokalitě Otrokovice a Zlín

v anglickém jazyce:

Comparison of Selected Valuation Methods for Apartment -type Property in Otrokovice and Zlín

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Ocenění bytů podle platného cenového předpisu, výnosovou metodou a metodou přímého porovnání.

Součástí práce bude i vysvětlení odborných technických termínů.

Na základě vypočtených cen bude odhadnuta obvyklá cena vybraných bytů, především s ohledem na dispozici a bude vypočtena i jednotková cena.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude porovnání vybraných způsobů ocenění typu byt ve dvou lokalitách a to Otrokovice a Zlín. Dále bude provedeno srovnání nabídky a poptávky v těchto lokalitách.



Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí. 8. vydání. AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., Brno, 2009.

BRADÁČ, A., FIALA, J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy. LINDE Praha, III. přepracované vydání 2005.

BRADÁČ, A., FIALA, J a kol. Rádce majitele nemovitostí. 2 vyd. Praha: Linde Praha, a.s. - právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví, 2006. 1055 s. ISBN 80-7201-582-6.

TARABA, M.: Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů. 3., přeprac. vyd. Praha: Grada a.s., 2006. 276 s. ISBN 80-247-0480-3.

BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P.: Úřední oceňování majetku 2013, Brno, CERM 2013.

Úřední oceňování majetku: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění., Vyhláška Ministerstva financí č. 3/2008. Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění.

Internetové zdroje

Vedoucí diplomové práce: Ing. Zdeněk Urbánek

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2013/14.

V Brně, dne 22.10.2013



doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Tato diplomová práce se zaměřuje na srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu byt. Oceňované byty se nacházejí v Otrokovicích a ve Zlíně. Teoretická část popisuje základní pojmy spojené s oceňováním, popisuje metody oceňování vybrané pro tuto práci a také oceňované lokality. Praktická část je zaměřena na ocenění bytů, a to podle platného cenového předpisu porovnávacím způsobem, dále porovnávacím způsobem - metodou přímého porovnání a výnosovou metodou pro stanovení obvyklé ceny.

Abstract

This diploma thesis deals with the comparison of chosen valuation methods for real estate. The evaluated apartments are located in Otrokovice and Zlin. The theoretical section covers the basic terms associated with the valuation process and it describes the valuation methods which were chosen for this work, as well as the evaluated locations. The practical part is focused on the valuation of the apartments according to valid price provision based on a comparative method, a direct comparison method and yield method for an estimation of the current price.

Klíčová slova

Nemovité věci, jednotka, byt, vlastnictví, životnost, opotřebení, cena, podlahová plocha, ocenění podle cenového předpisu, metoda přímého porovnání, výnosová metoda, obvyklá cena, Otrokovice, Zlín.

Keywords

Real estate, an accommodation unit, an apartment, an onwership, a service life, a wear, a price, a floor area, a valuation using price provision, method of a direct comparison, yield method, a current price, Otrokovice, Zlín.

Bibliografická citace

JANEČKOVÁ, M. *Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu byt v lokalitě Otrokovice a Zlín*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2014. 191 s., 46 s. příl. Vedoucí diplomové práce Ing. Zdeněk Urbánek.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat mému vedoucímu diplomové práce, panu Ing. Zdeňku Urbánkovi, za odborné vedení, vstřícný přístup v průběhu řešení diplomové práce, za odbornou pomoc a další cenné rady a připomínky.

Dále bych chtěla poděkovat firmě GARANT Otrokovice, zejména panu Ing. Karlu Šaurovi, za poskytnutí podkladů k této práci a za čas, který mi tímto věnovali.

Poděkování také patří mé rodině a blízkým za podporu, která se mi dostávala po celou dobu mého studia.

OBSAH

1	ÚVOD.....	15
2	VYMEZENÍ POJMŮ	16
2.1	NEMOVITÉ VĚCI.....	16
2.1.1	<i>Pozemek.....</i>	16
2.1.2	<i>Podzemní stavby.....</i>	18
2.2	JEDNOTKA, BYT A NEBYTOVÉ PROSTORY	18
2.3	SOUČÁST VĚCI A PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI.....	19
2.3.1	<i>Součást věci</i>	19
2.3.2	<i>Příslušenství věci</i>	20
2.4	ŽIVOTNOST A OPOTŘEBENÍ.....	20
2.4.1	<i>Životnost</i>	20
2.4.2	<i>Opotřebením.....</i>	20
2.5	VLASTNICTVÍ SPOJENÉ S BYDLENÍM.....	21
2.5.1	<i>Povaha vlastnického práva.....</i>	21
2.5.2	<i>Nabytí vlastnického práva</i>	22
2.5.3	<i>Spoluvlastnictví.....</i>	24
2.5.4	<i>Bytové spoluvlastnictví</i>	25
2.6	CENY NEMOVITOSTÍ.....	26
2.6.1	<i>Cena, hodnota.....</i>	26
2.7	POJMY PRO ZÁKLADNÍ VÝPOČTY VÝMĚR NEMOVITOSTÍ.....	29
2.7.1	<i>Podlaží, podkroví.....</i>	29
2.7.2	<i>Podlahová plocha.....</i>	31
2.7.3	<i>Zastavěná plocha.....</i>	32
2.7.4	<i>Obestavěný prostor.....</i>	33
2.8	KATASTR NEMOVITOSTÍ	33

3	INFORMACE O LOKALITĚ	34
3.1	OTROKOVICE	34
3.1.1	<i>Historie a současnost</i>	34
3.1.2	<i>Urbanismus</i>	35
3.1.3	<i>Dopravní řešení</i>	35
3.1.4	<i>Občanská vybavenost</i>	36
3.1.5	<i>Pamětihodnosti</i>	36
3.2	ZLÍN	37
3.2.1	<i>Historie a současnost</i>	37
3.2.2	<i>Urbanismus</i>	38
3.2.3	<i>Dopravní řešení</i>	38
3.2.4	<i>Občanská vybavenost</i>	39
3.2.5	<i>Pamětihodnosti</i>	40
4	POPIS SITUACE NA TRHU S NEMOVITOSTMI.....	41
4.1	POPIS SITUACE TRHU V ZADANÉ LOKALITĚ	41
5	OCENĚNÍ BYTOVÝCH JEDNOTEK	43
5.1	POUŽITÉ METODY OCENĚNÍ.....	43
5.1.1	<i>Porovnávací způsob oceňování podle cenového předpisu</i>	44
5.1.2	<i>Metoda přímého porovnání</i>	46
5.1.3	<i>Výnosová metoda</i>	46
5.2	PŘEHLED OCEŇOVANÝCH BYTŮ	49
5.2.1	<i>Byt č. 1</i>	49
5.2.2	<i>Byt č. 2</i>	49
5.2.3	<i>Byt č. 3</i>	50
5.2.4	<i>Byt č. 4</i>	51
5.2.5	<i>Byt č. 5</i>	51
5.2.6	<i>Byt č. 6</i>	52

5.2.7	Byt č. 7.....	52
5.2.8	Byt č. 8.....	53
5.2.9	Byt č. 9.....	54
5.2.10	Byt č. 10.....	54
5.2.11	Byt č. 11.....	55
5.2.12	Byt č. 12.....	55
5.2.13	Byt č. 13.....	56
5.2.14	Byt č. 14.....	57
5.2.15	Byt č. 15.....	57
5.2.16	Byt č. 16.....	58
5.2.17	Byt č. 17.....	58
5.2.18	Byt č. 18.....	59
5.2.19	Byt č. 19.....	60
5.2.20	Stručný přehled oceňovaných bytů.....	61
5.3	OCEŇOVÁNÍ POROVNÁVACÍ METODOU PODLE OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU	62
5.3.1	Byt č. 1 – 2+1, ul. Polní.....	62
5.3.2	Byt č. 2 – 3+1, ul. Polní.....	64
5.3.3	Byt č. 3 – 3+1, ul. Erbenova.....	66
5.3.4	Byt č. 4 – 3+1, ul. Nádražní	68
5.3.5	Byt č. 5 – 2+1, ul. Nádražní	70
5.3.6	Byt č. 6 – 3+kk, ul. Tř. Tomáše Bati.....	72
5.3.7	Byt č. 7 – 2+kk, ul. Tř. Tomáše Bati.....	75
5.3.8	Byt č. 8 – 3+1, ul. Na Uličce	77
5.3.9	Byt č. 9 – 2+1, ul. Družstevní.....	79
5.3.10	Byt č. 10 – 3+1, ul. Kvítková.....	81

5.3.11	Byt č. 11 – 2+1, ul. Kvítková.....	83
5.3.12	Byt č. 12 – 3+1, ul. Na Honech.....	86
5.3.13	Byt č. 13 – 2+1, ul. Na Honech.....	88
5.3.14	Byt č. 14 – 3+1, ul. Okružní.....	90
5.3.15	Byt č. 15 – 2+1, ul. Okružní.....	92
5.3.16	Byt č. 16 – 3+1, ul. Polní.....	94
5.3.17	Byt č. 17 – 3+1, ul. Jílová.....	97
5.3.18	Byt č. 18 – 2+1, ul. Jílová.....	99
5.3.19	Byt č. 19 – 2+1, ul. Husova.....	101
5.3.20	Výsledné ceny bytů zjištěné porovnávací metodou podle cenového předpisu.....	104
5.4	OCENĚNÍ BYTŮ METODOU PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ.....	108
5.4.1	Byt č. 1 – 2+1, ul. Polní.....	108
5.4.2	Byt č. 2 – 3+1, ul. Polní.....	110
5.4.3	Byt č. 3 – 3+1, ul. Erbenova.....	112
5.4.4	Byt č. 4 – 3+1, ul. Nádražní.....	114
5.4.5	Byt č. 5 – 2+1, ul. Nádražní.....	116
5.4.6	Byt č. 6 – 3+kk, ul. Tř. Tomáše Bati.....	118
5.4.7	Byt č. 7 – 2+kk, ul. Tř. Tomáše Bati.....	120
5.4.8	Byt č. 8 – 3+1, ul. Na Uličce.....	122
5.4.9	Byt č. 9 – 2+1, ul. Družstevní.....	124
5.4.10	Byt č. 10 – 3+1, ul. Kvítková.....	126
5.4.11	Byt č. 11 – 2+1, ul. Kvítková.....	128
5.4.12	Byt č. 12 – 3+1, ul. Na Honech.....	130
5.4.13	Byt č. 13 – 2+1, ul. Na Honech.....	132
5.4.14	Byt č. 14 – 3+1, ul. Okružní.....	134
5.4.15	Byt č. 15 – 2+1, ul. Okružní.....	136

5.4.16	Byt č. 16 – 3+1, ul. Polní.....	138
5.4.17	Byt č. 17 – 3+1, ul. Jílová	140
5.4.18	Byt č. 18 – 2+1, ul. Jílová	142
5.4.19	Byt č. 19 – 2+1, ul. Husova	144
5.4.20	Výsledné ceny bytů zjištěné metodou přímého porovnání.....	146
5.5	OCENĚNÍ VÝNOSOVOU METODOU	150
5.5.1	Byt č. 1 – 2+1, ul. Polní.....	150
5.5.2	Byt č. 2 – 3+1, ul. Polní.....	151
5.5.3	Byt č. 3 – 3+1, ul. Erbenova.....	152
5.5.4	Byt č. 4 – 3+1, ul. Nádražní	153
5.5.5	Byt č. 5 – 2+1, ul. Nádražní	154
5.5.6	Byt č. 6 – 3+kk, ul. Tř. Tomáše Bati.....	155
5.5.7	Byt č. 7 – 2+kk, ul. tř. Tomáše Bati.....	156
5.5.8	Byt č. 8 – 3+1, ul. Na Uličce	157
5.5.9	Byt č. 9 – 2+1, ul. Družstevní.....	158
5.5.10	Byt č. 10 – 3+1, ul. Kvítková.....	159
5.5.11	Byt č. 11 – 2+1, ul. Kvítková.....	160
5.5.12	Byt č. 12 – 3+1, ul. Na Honech.....	161
5.5.13	Byt č. 13 – 2+1, ul. Na Honech.....	162
5.5.14	Byt č. 14 – 3+1, ul. Okružní	163
5.5.15	Byt č. 15 – 2+1, ul. Okružní	164
5.5.16	Byt č. 16 – 3+1, ul. Polní.....	165
5.5.17	Byt č. 17 – 3+1, ul. Jílová	166
5.5.18	Byt č. 18 – 2+1, ul. Jílová	167
5.5.19	Byt č. 19 – 2+1, ul. Husova.....	168
5.5.20	Výsledné ceny bytů zjištěné výnosovou metodou.....	169

5.6	STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY	173
5.7	CENOVÁ MAPA	175
5.7.1	<i>Ceny získané z cenové mapy</i>	176
5.7.2	<i>Porovnání ceny obvyklé s cenami z cenové mapy</i>	177
6	ZÁVĚR	179
7	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	181
8	SEZNAM OBRÁZKŮ	183
9	SEZNAM TABULEK	185
10	SEZNAM ZKRATEK A SYMBOLŮ	190
11	SEZNAM PŘÍLOH.....	191

1 ÚVOD

Oceňování nemovitostí je úzce spjaté s historickým děním a směřováním naší krajiny. Jeho vývoj a současný stav přímo souvisí s trhem nemovitých věcí a ten dostal největší spád po roce 1989, kdy se otevřel prostor pro rozvoj nabídky a poptávky na trhu, ale i zdokonalování legislativy a administrativy v tomto oboru.

Náplní a cílem této diplomové práce je analýza jednotkových cen nemovité věci (dále „nemovitost“) typu byt ve dvou lokalitách, a to Otrokovice a Zlín. Srovnání je provedeno vybranými způsoby ocenění, které jsou pro nemovitost typu byt nejvíce používané. Hlavním důvodem, proč byla zvolena nemovitost typu byt, je především ta, že je více rozšířena oproti ostatním typům. Na základě získaných poznatků pak bude možné provést vyhodnocení zjištěných jednotkových cen a srovnání oceňovacích metod.

Ve druhé kapitole je definováno několik základních pojmů, se kterými se setkáváme při oceňování nemovitostí typu byt.

Třetí kapitola nám popisuje lokality, které byly zvoleny pro tuto diplomovou práci. Jedná se o Otrokovice a Zlín. Zahrnuje v sobě informace o historii a současnosti, urbanismu, dopravním řešení, občanské vybavenosti a o pamětihodnostech.

Čtvrtá kapitola se orientuje na popis situace na trhu ve vybraných lokalitách.

Další kapitola se věnuje samotnému oceňování 19 bytových jednotek. V první řadě se nachází stručný popis každého bytu, u kterého je uvedena i jeho výměra a dispoziční řešení. Dále je pak provedeno samotné ocenění, nejdříve pomocí porovnávací metody dle cenového předpisu podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., následuje ocenění metodou přímého porovnání a nakonec ocenění výnosovou metodou. Cílem předložené práce je stanovení obvyklé ceny pro nemovitost typu byt podle odborného zhodnocení a názoru. Pro zajímavost bude provedeno i srovnání obvyklé ceny s cenami z cenové mapy.

2 VYMEZENÍ POJMŮ

V této kapitole se seznámíme s vysvětlením jednotlivých pojmů, se kterými se budeme dále v této práci potkávat. Vysvětlení těchto pojmů nám pomůže lépe pochopit souvislosti spojené s danou problematikou.

2.1 NEMOVITÉ VĚCI

Nemovité věci definuje § 498 zákona č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník), jako pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. [1]

Dále nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. v § 498 říká, že pokud určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá, stanoví-li to jiný právní předpis. [1]

2.1.1 Pozemek

Definici pozemku vymezuje hned několik právních předpisů a to pokaždé jinak. Podle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) se pozemky pro účely oceňování člení na:

„a) stavební pozemky,

b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,

c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,

e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d)“ [2]

V § 9 odstavce 2 zákona o oceňování majetku se dále stavební pozemky pro účely oceňování člení na:

„a) nezastavěné pozemky,

- 1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*

2. *evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,*
3. *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,*
4. *evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,*

b) zastavěné pozemky,

1. *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*
2. *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,*

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí. [2]

Podle § 2, písm. a) zákona č. 256/2013 Sb. (katastrální zákon) se pozemkem rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků. [3]

Definici pozemku můžeme najít také v zákoně č. 350/2012 Sb. (stavební zákon) v § 2, odst. 1. Podle tohoto zákona se rozumí:

„b) stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,

c) zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami“ [4]

2.1.2 Podzemní stavby

Definici podzemní stavby lze najít v terminologickém slovníku zeměměřičství a katastru nemovitostí. Podzemní stavbou je stavba a její zařízení pod zemským povrchem spojená s ním pevným východem. [5]

2.2 JEDNOTKA, BYT A NEBYTOVÉ PROSTORY

Tahle práce je zaměřená na ocenění bytů, proto je důležité vymezení pojmů, které jsou potřebné pro porozumění textu, např.: jednotka, byt, nebytový prostor. Tyto pojmy jsou stejně jako pojmy předchozí definovány v předpisech.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku jsou v § 8 uvedeny následovně:

„Byt, kterým se rozumí místnost nebo soubor místností určených k bydlení a jeho součástí a příslušenství, se oceňuje včetně podílu na společných částech domu, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na příslušenství domu a stavbách vedlejších a jejich příslušenstvích, určených pro společné užívání.

Nebytový prostor, kterým se rozumí místnost, nebo soubor místností včetně příslušenství určených k jiným účelům než k bydlení, se oceňuje včetně podílu na společných částech domu, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, jakož i včetně podílu na příslušenství domu a stavbách vedlejších včetně jejich příslušenství určených pro jejich užívání; nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.“ [2]

Definice pojmů podle zákona č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník):

„Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.“ [1, § 2236, odst. 1]

„Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.“ [1, § 1159]

Nový občanský zákon od pojmu nebytový prostor opouští.

Společnými částmi jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. „*Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.*“ [1, § 1160]

Vyhláška č. 20/1012 Sb. o technických požadavcích na stavby vymezuje pojmy takto:

„Bytem je soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen,“ [6, § 3, písm. g)]

„Místností prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami,“ [6, písm. h)]

„Obytnou místností část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m² a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m,“ [6, § 3, písm. i)]

„Pobytovou místností místnost nebo prostor, které svou polohou, velikostí a stavebním uspořádáním splňují požadavky k tomu, aby se v nich zdržovaly osoby,“ [6, § 3, písm. j)]

2.3 SOUČÁST VĚCI A PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI

2.3.1 Součást věci

Občanský zákoník v § 505 udává, že součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. [1]

V § 506 Občanského zákoníku je součástí pozemku prostor nad povrchem i pod povrchem, dále stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných. Pokud není podzemní stavba nemovitou věcí, i tak je součástí pozemku, i kdyby stavba zasahovala pod jiný pozemek. [1]

„*Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.*“ [1, §507]

Součástí pozemku nejsou inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení. S touto souvislostí se má za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí. [1, § 509]

2.3.2 Příslušenství věci

Podle § 510 Občanského zákoníku je příslušenstvím věci vedlejší věc u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. „*Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.*“ [1, § 510] Obecně se má za to, že se práva i povinnosti a právní jednání týkající se věci hlavní týkají i jejího příslušenství. [1, § 510]

Pokud je stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo. [1, § 512]

2.4 ŽIVOTNOST A OPOTŘEBENÍ

2.4.1 Životnost

Při oceňování chápeme tento pojem jako dobu, která uplyne od vzniku stavby do jejího zchátrání, za předpokladu, že po celou dobu byla na stavbě uskutečňována preventivní údržba. Udává se v letech a jako vznik stavby považujeme zpravidla začátek užívání. Můžeme se setkat s názvy, jako je zůstatková, objektivní, ekonomická nebo předpokládaná životnost. Tyto názvy jsou v podstatě akorát transformací všeobecné životnosti do daných problematik. Ze seznamu tabulkových hodnot se budeme často setkávat s poslední životností, a to předpokládanou. [7]

2.4.2 Opotřebení

Každá věc, stavba v časové linii, degraduje, stárne, ztrácí hodnotu, protože se používáním opotřebovává. Opotřebení je znehodnocení, používá se i termín amortizace, není však účetní (odpisy). Udává se v procentech z hodnoty nové stavby, v některých případech je vyjádřeno poměrnou hodnotou. K výsledku opotřebení se můžeme dopracovat různými postupy, my si ale pouze vymezíme jen ty nejpoužívanější.

Mezi ně určitě patří lineární metoda. Je velmi jednoduchá. Jejím základem je fakt, že opotřebení roste přímo úměrně s časem, od nuly u nové stavby, do sta procent (u stavby

zchátralé). Předpisem bývá stanovena hranice u některých věcí, např. rodinný dům (70 %), u ostatních staveb (80 %). [7]

Další metoda je metoda analytická. Tato metoda využívá možnosti výpočtu opotřebení jako přeměnu opotřebení jednotlivých stavebně technických prvků, tím je myšleno konstrukce a vybavení. Je to obdobné jako při výpočtu hodnoty rozestavěných staveb. Analytická metoda byla z hlediska času neustále zdokonalována vyhláškami. V současnosti ji upravuje vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška v příloze č. 21 a je považována jako alternativa k metodě lineární. Je používána při těchto situacích:

- stavba ve stádiu před nebo po opravě, mimo běžnou údržbu,
- stavba v mimořádně dobrém nebo mimořádně zlém technickém stavu
- výpočet opotřebení stavby lineární metodou je nevýstižný nebo opotřebení je objektivně větší jak 85 %,
- oceňuje se kulturní památka
- provedena nástavba, přístavba, vestavba
- stavba poškozená vlivem živelné pohromy (vyjma povodní nebo požáru) [7]

2.5 VLASTNICTVÍ SPOJENÉ S BYDLENÍM

2.5.1 Povaha vlastnického práva

Co je předmětem a obsahem vlastnického práva je uvedeno v Občanském zákoníku v § 1011. Zde se uvádí, že vlastnictvím určité osoby je vše, co jí patří, všechny její věci jak hmotné, tak i nehmotné. [1]

V §1012 dále stojí, že: *„Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.“* [1]

V následujících paragrafech Občanský zákoník říká, jaká omezení a povinnosti vlastnického práva vlastníkoví vyplývají vůči svým věcem. Např. podle § 1014 musí vlastník pozemku bez zbytečného odkladu vydat cizí movitou věc, která se ocitla na jeho pozemku jejímu vlastníku, popř. tomu, kdo ji měl u sebe. [1]

2.5.2 Nabytí vlastnického práva

Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. rozděluje nabytí vlastnického práva do osmi pododdílů, a to na přivlastnění a nález, přirozený zůstatek, umělý přírůstek, smíšený přírůstek, vydržení, převod vlastnického práva, nabytí vlastnického práva od neoprávněného a na nabytí vlastnického práva rozhodnutím orgánu veřejné moci.

Přivlastnění a nález

Problematika přivlastnění je uvedena v § 1045 a říká, že věc, která nikomu nepatří, si může každý přivlastnit, nebrání-li mu v tom zákon nebo jiné právo na přivlastnění této věci. Stejně tak movitá věc, kterou vlastník opustil, protože ji nechce jako svou držet. [1]

Ve druhém odstavci § 1045 je psáno, že: „*Opuštěná nemovitá věc připadá do vlastnictví státu.*“ [1]

K nálezu se vyjadřuje Občanský zákoník v § 1051 a následujících. Je přirozené, že si každý chce své vlastnictví podržet a tudíž nalezená věc není opuštěná. Proto by ten, kdo jistou věc najde, neměl považovat za svou a přivlastnit si ji. [1]

Proto v § 1052 stojí, že: „*Ztracenou věc vrátí nálezce tomu, kdo ji ztratil, nebo vlastníkově proti úhradě nutných nákladů nalezeného.*“

Nelze-li z okolností poznat, komu má být věc vrácena, a nepovažuje-li se věc za opuštěnou, oznámí nálezce bez zbytečného odkladu nález obci, na jejímž území byla nalezena, zpravidla do tří dnů; byla-li však věc nalezena ve veřejné budově nebo ve veřejném dopravním prostředku, odevzdá nálezce nález provozovateli těchto zařízení, který se zachová podle jiných právních předpisů, a není-li jich, postupuje, jako by byl nálezcem“ [1, § 1052, odst. 2]

Přirozený přírůstek

Tento pododdíl Občanského zákoníku řeší přírůstky nemovité věci, naplaveniny a strže a přírůstky k movitým věcem a to v § 1066 a následujících.

Přírůstku nemovité věci, jako např. plody, které pozemek vydává sám od sebe, náleží vlastníkově pozemku. Oproti tomu přírůstek movité věci náleží vlastníkově této movité věci. [1, § 1066]

Vydržení

Řádné vydržení je definováno v zákonu č. 89/2012 Sb. v § 1089 a následujících. Obecně lze říci, že pokud bude vlastník mít určitou věc v držbě po určitou dobu, tak si danou věc vydrží a nabude jejího vlastnictví. K vydržení se vyžaduje pravost držby. [1]

U mimofádného vydržení není třeba prokázat právní důvod držby, musí ovšem uplynout doba minimálně dvojnásobně dlouhá, než by bylo zapotřebí u držby řádné. [1, § 1096]

Převod vlastnického práva

§ 1099 v Občanském zákoníku říká, že: „*Vlastnické právo k věci určené jednotlivě se převádí už samotnou smlouvou k okamžiku její účinnosti, ledaže je jinak ujednáno nebo stanoveno zákonem.*“ [1]

„*Převede-li strana postupně uzavřenými smlouvami různým osobám vlastnické právo k věci nezapsané ve veřejném seznamu, nabývá vlastnické právo osoba, které převodce vydal věc nejdříve. Není-li nikdo takový, nabývá vlastnické právo osoba, s níž byla uzavřena smlouva, která nabyla účinnosti jako první.*“ [1, § 1100]

Z toho vyplývá, že kde nabude vlastnické právo, nabude také práva a povinnosti s věcí spojená a přejímá též závady váznoucí na věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu. [1]

U převodu vlastnického práva lze rozlišovat převod vlastnického práva k movité a nemovité věci.

Nabytí vlastnického práva od neoprávněného

O této problematice pojednává Občanský zákoník v § 1109 a to následovně: „*Vlastníkem věci se stane ten, kdo získal věc, která není zapsána ve veřejném seznamu, a byl vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře v oprávnění druhé strany vlastnické právo převést na základě řádného titulu, pokud k nabytí došlo*

- a) *ve veřejné dražbě,*
- b) *od podnikatele při jeho podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku,*
- c) *za úplaty od někoho, komu vlastník věc svěřil,*
- d) *od neoprávněného dědice, jemuž bylo nebytí dědictví potvrzeno*

- e) *při obchodu s investičním nástrojem, cenným papírem nebo listinou vystavenými na doručitele, nebo*
- f) *při obchodu na komoditní burze.*“ [1]

V následujících paragrafech se můžeme dočíst o dalších postupech při nabytí vlastnického práva od neoprávněného, např. získání movité věci za úplatek v dobré víře od podnikatele.

2.5.3 Spoluvlastnictví

Spoluvlastníci jsou osoby, kterým náleží vlastnické právo ke společné věci. *„Vzhledem k věci jako celku, se spoluvlastníci považují za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba.“* Každý ze spoluvlastníků má právo k celé věci a je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka. Stejně tak i každému ze spoluvlastníků náleží vyúčtování, jak bylo se společnou věcí nakládáno včetně podílu z plodů a užitků ze společné věci. Tyto plody a užitky se dělí podle poměrů podílů. [1, § 1115 a násl.]

Spoluvlastnický podíl

Spoluvlastnický podíl vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví věci. Obecně se má za to, že podíly spoluvlastníků jsou stejné, ovšem Občanský zákoník nevyklučuje možnost, aby si spoluvlastníci ujednali velikosti podílů jinak. *„Spoluvlastník může se svým podílem nakládat podle své vůle. Takové nakládání však nesmí být na újmu právům ostatních spoluvlastníků bez zřetele k tomu, z čeho vyplývají.“* [1, § 1123]

Správa společné věci

Všichni spoluvlastníci jsou oprávněni a povinni jednat z právního hlediska společně a nerozdílně. O běžné správě společné věci rozhodují většinou hlasů. Toto rozhodnutí nese pro všechny spoluvlastníky, kteří musejí být o rozhodování vyrozuměni, právní účinky. Nelze-li tuto skutečnost, z důvodu neodkladné záležitosti, učinit, může nezúčastněný spoluvlastník navrhnout u soudu, aby vůči němu nebyly právní účinky v této záležitosti uplatňovány, a nelze po něm požadovat, aby je snášel. [1, § 1128]

Společné jmění

Pokud nabude věc do vlastnictví ve společenství na základě smlouvy, zákona nebo jiné právní skutečnosti, ať se jedná o manžele, osoby spojené v rodinné společenství,

společenství dědiců nebo jiná obdobná společenství, má se za to, že každá z těchto osob má právo k celé věci. [1, § 1236]

2.5.4 Bytové spoluvlastnictví

Podle Občanského zákoníku je bytové spoluvlastnictví: „*spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.*“ [1, § 1158, odst. 1]

Jednotkou se v tomto zákoně rozumí byt jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné a jedná se o věc nemovitou. [1, § 1159]

Společnými částmi jsou alespoň ty části nemovité věci, které mají podle své povahy sloužit vlastníkům jednotek společně. Jsou jimi vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. Obecně platí, že společné části domu jsou rozděleny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě, neurčí-li se tyto podíly jinak, např. se zřetelem k povaze, rozměrům a umístěním bytu. [1, § 1160]

Práva a povinnosti vlastníka jednotky

V Občanském zákoníku pod § 1175 je napsáno, že: „*Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.*

Vlastník jednotky udržuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání.“ [1]

Vlastník má povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, byl-li s těmito pravidly seznámen nebo by je mohl znát, a zajistit dodržování těchto pravidel osobami, kterým umožnil přístup do domu či bytu, vznikem vlastnického práva k jednotce. Další povinností vlastníka je oznámení vlastníkům jednotek o nabytí jednotky do vlastnictví, včetně své adresy a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy

se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. Vlastník povinně oznámí změnu v počtu osob, které mají v bytě domácnost a to bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu. [1, § 1176 - § 1177]

Další práva a povinnosti vlastníka jednotky jsou uvedeny v zákoně č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník) pod § 1178 a následujících.

Spoluvlastnictví jednotky

Občanský zákoník říká, že: „*Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly, ledaže to bylo vyloučeno.*

Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.“ [1, § 1185]

Společenství vlastníků

Dle Občanského zákoníku se společenstvím vlastníků rozumí právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku a při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků má zakázáno podnikat i přímo či nepřímo se podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem či členem. [1, § 1194]

2.6 CENY NEMOVITOSTÍ

Oceňování je činnost, kde je konkrétnímu předmětu nebo souboru předmětů, práv apod. přiřazený peněžní ekvivalent. V praxi se můžeme setkat s termíny jako je cena a hodnota. Tyto pojmy mají různé významy a neměli bychom je zaměňovat.

2.6.1 Cena, hodnota

Cena je pojem, který se používá pro částku, která je požadovaná, nabízená nebo zaplacená za služby a zboží. Peněžní částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. [8, str. 47]

S problematikou, které se věnuje tato práce, se setkáme s více druhy cen, které si přiblížíme dále.

Z druhé strany pojem hodnota, která není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo zaplacenou cenou. Jedná se o ekonomickou kategorii, vyjadřující vztah mezi zbožím a

službami, které můžeme koupit (vztah prodávajícího a kupujícího). Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad provádí. Hodnot existuje celá řada, je nutné si ale uvědomit, jak jsou definovány a jakou hodnotu zjišťujeme. [8, str. 47]

Cena zjištěná (administrativní, úřední)

Cena zjištěná nebo také označována jako „cena administrativní“ nebo „cena úřední“ je označována jako cena zjištěná podle cenového předpisu. Tímto je v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška). [8, str. 47]

Cena pořizovací

Cena pořizovací, známa také jako „cena historická“, je cena, za kterou bylo možno danou věc pořídit v době jejího pořízení, bez odpočtu opotřebení. Nejvíce se objevuje v účetní evidenci. [8, str. 50]

U nemovitých věcí, především staveb, se jedná o cenu v době jejich postavení. Tudíž do této ceny není možné zahrnout odpočet opotřebení.

Cena reprodukční

Můžeme se též setkat s pojmem „reprodukční pořizovací cena“. Tato cena nám udává, za jakou cenu by bylo možné stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Lze ji zjistit několika způsoby. Např. u staveb pracně podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji pomocí technicko hospodářských ukazatelů (THU) – jednotkových cen za 1m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy apod. [8, str. 51]

Cena obvyklá (obecná, tržní)

Jedná se o cenu, za kterou je možné věc prodat nebo koupit v daném čase a místě. Označujeme ji CO nebo COB. [8, str. 52]

Cena obvyklá je definována také v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v § 2, odst. 1 následovně:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné, popřípadě obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy mezi majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“ [2, § 2]

Výchozí cena

Jedná se o cenu nové stavby, bez odpočtu a opotřebení, při výpočtech některé z výše uvedených cen. Označujeme ji CN (cena nové stavby). [8, str. 54]

Jednotková cena, základní cena

Podle názvu je zřejmé, že se jedná o cenu za měrnou jednotku (např. m³, m², ks, t). Při oceňování se můžeme setkat s pojmy jednotková cena srovnávacího objektu, označována písmeny JCS, a jednotková cena oceňovaného objektu, označujeme ji JSO. Pokud se jedná o cenu stanovenou v předpisu pro objekt standardního provedení, je nazývána základní cenou, označována ZC a pokud je cena získána ze ZC úpravou, např. pomocí koeficientů, srážek, přírážek apod. nazýváme ji základní cenou upravenou, ZCU. [8, str. 54]

Věcná hodnota

Můžeme znát i pod pojmem „časová cena“. Je charakterizována jako reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. [8, str. 51]

Obdobně je v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, definována tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem“ v § 2, odst. 5, písm. a):

„a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,“ [2]

Důležitou poznámkou je, že ceně časové odpovídá cena zjištěná nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti K_p . [8, str. 51]

Výnosová hodnota

Také známa pod pojmy „kapitalizovaná míra zisku“ a „kapitalizovaný zisk“. Jedná se o součet všech čistých budoucích příjmů z nemovitosti odúročených na současnou hodnotu. Zjišťujeme ji u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitosti, pojištění apod. [8, str. 51]

Obdoba této hodnoty je tzv. „cena zjištěná výnosovým způsobem“ definována v zákoně o oceňování majetku takto:

„ b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),“ [2, § 2, odst. 5, písm. b)]

Výnosovou hodnotu lze vypočíst podle vzorce:

$$CV = \frac{\text{zisk z nájmu nemovitostí za rok}}{\text{úroková míra v \% za rok}} \cdot 100$$

2.7 POJMY PRO ZÁKLADNÍ VÝPOČTY VÝMĚR NEMOVITOSTÍ

2.7.1 Podlaží, podkroví

Podle ČSN 73 4301 „Obytné budovy“ se dřívější pojem „patro“ nahradil dnešním pojmem podlaží. Rozumí se tím část budovy, vymezená dvěma následujícími úrovněmi horního povrchu nosné části stropních konstrukcí. Pokud je podlaží založené na rostlé půdě nebo násypu je spodní vymežující rovinou horní úroveň podkladu pod podlahou. Podlaží rozděluje budovu po výšce a dělí se na podlaží nadzemní a podzemní.

Podlažím se také rozumí podkroví, což je střešní prostor nebo jeho část, stavebně určená k účelovému využití (např. byt, ateliér apod.). Není podmínkou, aby v podkroví byly bytové prostory, důležité je, zda je stavebně upraveno. [8, str. 21]

Ve vyhlášce č. 441/2013 Sb. je v příloze č. 1 („Měření a výpočet staveb a jejich částí“) k tomuto pojmu uvedeno:

„3. Měření podlaží

- (1) *Podlažím se pro výpočet výměr rozumí část stavby o světlé výšce nejméně 1,70 m oddělená*
 - a) *dole dolním lícem podlahy tohoto podlaží*
 - b) *nahore dolním lícem podlahy následujícího podlaží,*
 - c) *u nejvyššího podlaží horním lícem stropní konstrukce, případně podlahy půdy, u střech, resp. částí bez půdního prostoru průměrnou rovinou horního líce zastřešení,*
 - d) *u staveb a nejvyšších podlaží, tedy i podkroví, která nemají strop, vnějším lícem hřebene střechy.*
- (2) *Podlažím je i podkroví nebo podzemí, jímž se rozumí přístupný prostor o světlé výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednom místě, stavebně upravený k účelovému využití.*
- (3) *Podlaží se rozdělují na podzemní a nadzemní. Za podzemní podlaží se považuje každé podlaží, které má úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,80 m pod úroveň okolního terénu ve styku s lícem stavby. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích posuzovaného podlaží.*
- (4) *Nadzemní podlaží (NP) se číslují směrem nahoru jako první nadzemní podlaží (1. NP), druhé nadzemní podlaží (2. NP) a tak dále. Je-li podlaha části podlaží výše nejméně o jednu a nejvýše o dvě třetiny výšky podlaží, je možno je označit jako mezipatro (MeP), s pořadovým číslem odvozeným od podlaží nejbližší nižšího (tedy mezi 1. NP a 2. NP je 1. Mep).*
- (5) *Podzemní podlaží (PP) se číslují směrem dolů jako první podzemní podlaží (1. PP), druhé podzemní podlaží (2. PP) a tak dále. Je-li podlaha části podlaží níže nejméně o jednu a nejvýše o dvě třetiny výšky podlaží, je možno je označit jako mezipatro (MePP), s pořadovým číslem odvozeným od podlaží nejbližší vyššího (tedy mezi 1. NP a 1. PP je 1. MePP)*

- (6) Při popisu budovy se uvádí počet nadzemních podlaží včetně podlaží o menší ploše a obdobně počet podzemních podlaží, například budova se čtyřmi nadzemními a jedním podzemním podlažím. [9]

2.7.2 Podlahová plocha

Jedná se o vnitřní plochu místností (od líce zdi – omítky, obkladu) měřenou u podlahy. Měření se provádí s přesností na centimetry, výsledky uvádíme v m² na dvě desetinná místa.

Podrobnější informace, které nám definují podlahovou plochu, jsou uvedeny v příloze č. 1 oceňovací vyhlášky:

„4. Podlahová plocha

- (1) Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezi jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.
- (2) Do úhrnu podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor se započte podlahová plocha:
- arkýřů a lodžii
 - výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než 0,36 m² a jsou alespoň 2 m vysoké,
 - místností se zkoseným stropem, jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2 m, komor umístěných mimo byt a sklepů, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8,
 - půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm (schodišťový prostor) v bytě nebo nebytovém prostoru v jednotlivých podlažích.
- (3) Do úhrnu podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru se započte plocha prostorů, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem nebo nebytovým prostorem:
- teras, balkónů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17,

- b) nezasklených lodžii koeficientem 0,20,
 - c) sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,10.
- (4) *V případě místností, které tvoří příslušenství bytu a jsou společné pro více bytů nebo nebytových prostor (např. společné WC, předsíň, aj.), se do podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor započte plocha, která odpovídá podílu plochy těchto společných místností ku počtu bytů nebo nebytových prostor.*
- (5) *Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků.*“ [9]

2.7.3 Zastavěná plocha

Zastavěnou plochou se rozumí plocha zastavěná stavbou (budovou) a jinými objekty včetně přístřešku, které jsou konstrukčně spojeny s těmito objekty a dosahují alespoň úrovně podlahy v přízemí.

Zastavěná plocha objektu je plocha půdorysného řezu vymezená vnějším obvodem svislých konstrukcí budovy, u objektů nezakrytých nebo poloodkrytých je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými líci svislých konstrukcí v rovině upraveného terénu. [8, str. 26]

Definice z oceňovací vyhlášky, příloha č. 1:

„3.2 Zastavěná plocha podlaží

- (1) *Zastavěnou plochou podlaží se rozumí plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy tohoto podlaží, vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží včetně omítky. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je vnějším obvodem obalová čára vedená vnějším lícem svislých konstrukcí. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha podlaží vymezena ortogonálním průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.*
- (2) *Do zastavěné plochy podlaží se započte i plocha, v níž není strop nižšího podlaží, například schodiště, haly a dvorany probíhající přes více podlaží. Započítává se plocha prostor podloubí, průjezdů a podobně, které jsou součástí nosných konstrukcí staveb. Pokud nejsou součástí nosných konstrukcí staveb, oceňují se samostatně.*

(3) *Průměrná zastavěná plocha podlaží se zjistí jako součet zastavěných ploch všech podlaží dělený počtem podlaží.* “ [9]

2.7.4 Obestavěný prostor

Jedná se o součet jednotlivých stavebně odlišných částí pozemního stavebního objektu, a to:

- obestavěného prostoru základů O_z
- obestavěného prostoru spodní části objektu O_s
- obestavěného prostoru vrchní části objektu O_v
- obestavěného prostoru zastřešení O_t

Všechno lze obecně zapsat jednoduchým matematickým vzorcem:

$$O_p = O_z + O_s + O_v + O_t$$

Od základního obestavěného prostoru neodčítáme:

- otvory a výklenky v obvodových zdech
- lodžie a zapuštěná závětrí
- průduchy a světlíky do 6 m² vnitřní půdorysné plochy

Do obestavěného prostoru se nezapočítávají římsy, atiky a nadstřešní zdivo (jako jsou komíny, ventilace, požární a štítové zdi apod.)

2.8 KATASTR NEMOVITOSTÍ

Katastr nemovitostí je soupis a popis nemovitostí, jejich geometrické určení, jehož součástí je evidence právnických vztahů k těmto nemovitostem. Využívá se také jako evidenční nástroj pro uskutečňování funkcí státu při ochraně právních vztahů a při využívání a ochraně nemovitosti. [10]

Jedná se o právní úpravu, která je zřízena jako zákon č. 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

3 INFORMACE O LOKALITĚ

3.1 OTROKOVICE

Město Otrokovice se nachází v západní části Zlínského kraje, na rozhraní tří regionů: Valašska, Slovácka a Hané. Město vzniklo spojením samostatných obcí Otrokovice a Kvítkovice. V současné době město čítá okolo 18 039 obyvatel.

3.1.1 Historie a současnost

Archeologické nálezy svědčí o tom, že toto území je osídleno už od mladší doby kamenné. První zmínka o Otrokovicích je obsažena v listině olomouckého biskupa Jindřicha Zdíka. Až do poloviny 14. stol. Byly Otrokovice církevním majetkem, pak přešly do rukou světských a byly poznamenány jak léty sporů mezi feudálními rody, tak obdobím rozkvětu, kdy tu začaly růst usedlosti a grunty a rozvíjelo se rybníkářství.

Starobylé Otrokovice byly ve středověku součástí malenovického panství. Od něho se v roce 1570 odloučily, staly se sídlem samostatného feudálního statku a jeho majitelé si ve vsi zbudovali k bydlení tvrz. Stála již roku 1574 a sloužila zdejším pánům až do roku 1649. Tehdy svou funkci ztratila, protože Otrokovice byly přikoupeny k napajedelskému panství a tamní páni Rotalové měli jiná, mnohem lepší sídla.

Otrokovice i Kvítkovice zůstávaly až do zrušení vrchnostenského zřízení součástí napajedelského panství. V roce 1822 oslavila jeho majitelka Marie Terezie Kobenclová velkolepým způsobem padesátileté výročí držby. V roce 1824 zemřela a majetek dědila její neteř Františka, hraběnka z Fünfkerchenu, jež postoupila polovinu majetku v roce 1840 svému manželu Jiřímu, hraběti ze Stockau. Tyto majitele zastihla revoluce a v roce 1848, jež jejich poddaným přinesla osvobození z poddanství a zrušení robotních povinností.

V roce 1824 bylo v Otrokovicích 126 obydlených domů. V té době již měly Otrokovice i vlastní školu.

Podle soupisu obyvatelstva z roku 1843 bylo v Otrokovicích 804 obyvatel. Celková rozloha katastru přesahovala 2103 jitra. V Kvítkovicích v roce 1843 žilo 363 obyvatel. Až do konce feudalismu byly obě obce čistě zemědělské bez průmyslových podniků. Teprve v roce 1845 byl v otrokovickém dvoře Terezov postaven lihovar.

Nejrychlejší obrátek rozvoj Otrokovic nabral ve 30. letech minulého století, kdy Tomáš Bařa koupil od napajedelské hraběnky Baltazziové část močálovitých pozemků mezi

Dřevnicí a Moravou a jedinečnou metodou splavování zeminy z nedalekého kopce Tresného zvýšil jejich úroveň a na získaném prostoru začal budovat další objekty své zlínské firmy (pomocné závody a leteckou výrobu). Práce byly završeny jeho pokračovateli, takže na území někdejších močálů vyrostla moderní průmyslová čtvrť plná zeleně, několik let dokonce úředně nazývána „Baťovem“, dnes obecně „Bahňákem“. Na její architektonické tvářnosti se významně podílely takové kapacity jako např. F. L. Gahura a V. Karfík. Nejvýznamnější dominantou je Společenský dům postavený v letech 1933 – 36, který připomíná z leteckého pohledu trojramennou vrtuli. Ve třicátých letech vzrostl počet obyvatel čtyřikrát (na 8 000 v r. 1938).

V roce 1960 se spojily Otrokovice s Kvítkovicemi a v roce 1964 byly povýšeny na město. K další průmyslové expanzi a k více než zdvojnásobení obyvatelstva došlo v 70. – 80. letech minulého století v době rozmachu dnešního podniku Barum Continental, jenž tvoří spolu s několika dalšími průmyslovou základnu města. [11]

3.1.2 Urbanismus

Regulační plán města vytvořil přední zlínský architekt František Lydie Gahura, který použil schéma vycházející z pásového města se šachovnicovou strukturou. Výrobní část byla protkána sítí širokých bulvárů s výsadbou, která zpříjemňovala pracovní prostředí. I další významné body a spojnice, jak bylo u Bati zvykem, měly parkovou úpravu. Jednalo se zejména o náměstí práce a hlavní silnice oddělující tovární čtvrť od obytné a rekreační části. I čtvrť s obytnými domky byla plánována podle zásad města v zeleni s volným prostorem mezi jednotlivými domky bez plotů a zahradních stavbiček. [12]

„Otrokovice jsou jedním z mála satelitů, který využívá koncept pásového města.“ [12, str. 16]

„V Baťovském kontextu jde o výjimečnou koncepci, protože se ve větší míře užívalo půlkruhového ‚vějířovitého‘ či ‚listového‘ schématu, nebo místní krajinné podmínky neposkytly vhodnou plochu pro umístění pravidelného obdélného plánu.“ [12, str. 17]

3.1.3 Dopravní řešení

Ve středu města Otrokovice se nachází hlavní železniční nádraží ležící na II. železničním koridoru ve směru Břeclav – Přerov. Otrokovické železniční nádraží je rovněž výchozí stanicí pro železniční trať ve směru Otrokovice – Vizovice. Kromě hlavního železničního nádraží se v Otrokovicích nachází zastávka Otrokovice – Trávníky na trase

Otrokovice – Vizovice. Otrokovice je rychlíkovou stanicí, tudíž má po železnici spojení jak ve směru na Zlín, Břeclav, Přerov či Olomouc, tak i do Prahy a Brna.

V severozápadní části města zvaném „Bahňák“ se nachází autobusová stanice pro spoje linkových autobusů v kraji. Město Otrokovice je dopravně spojeno městskou hromadnou dopravou s krajským městem Zlín. Společně tyto dvě města tvoří dopravní podnik.

Městem Otrokovic vede silnice první třídy I/55 a tvoří tak důležitou dopravní tepnu propojující Olomoucký, Zlínský a Jihomoravský kraj a dále pokračující do Rakouska. Na této trase se začala budovat nová rychlostní silnice R55, která je zatím v provozu pouze mezi Hulínem a Otrokovicemi. Tato rychlostní silnice by měla výrazně ulevit houstnoucí dopravní situaci ve městě.

3.1.4 Občanská vybavenost

Ve městě Otrokovice se celkem nachází šest mateřských škol. Dále zde děti mohou navštěvovat, včetně Domu dětí a mládeže Sluníčko, kde mohou trávit svůj volný čas, čtyři základní školy a to základní školu Mánesova, základní školu praktickou a speciální, základní školu T. G. Masaryka a základní školu Trávníky. Pro děti starší 15 - ti let nabízí město Otrokovice také středoškolské vzdělání buď na gymnáziu, SPŠ nebo na střední odborné škole, které nabízí několik oborů.

Město dále svým občanům může nabídnout hned čtyři kulturní zařízení, divadlo, kino, zdravotnické zařízení - polikliniku, několik lékáren, dva domy s pečovatelskou službou, dvě chráněná bydlení, tři domovy pro seniory, domov pro osoby se zdravotním postižením, dva azylové domy, několik tělocvičen a desítky víceúčelových hřišť. Dále zde můžeme najít pro sportovní využití dva stadiony, dvě koupaliště a celou řadu prodejen, služeb a pohostinství.

V Otrokovicích a okolí je spousta cykloturistických tras.

Kromě kulturního vyžití, které město nabízí, se můžou Otrokovice pochlubit řadou festivalů od klasické hudby po festivaly filmů pro děti a mládež až po pravé slovácké hody s právem. (http://www.mistopisy.cz/soucasnost_otrokovice_6971.html)

3.1.5 Pamětihodnosti

Otrokovice, už dlouhá léta spojené se sousedními Kvítkovicemi, se sice nehonší starobylými skvosty, přesto však mají svým návštěvníkům co nabídnout.

Z období baťovské éry je nejcennější památkou Společenský dům – zajímavě řešený hotel, který poskytuje svým hostům komfortní ubytování, dobrou kuchyň i společenské zázemí. Někdejší šedá monotónnost panelákových sídlišť v centru města je od počátku 90. let postupně zastíňována rekonstruovanými či nově budovanými objekty na náměstí, k nimž se řadí i radnice – sídlo Městského úřadu a knihovny.

Další dominantu získalo město na jaře 1995, kdy byl vysvěcen nový římskokatolický kostel sv. Vojtěcha. Jeho „světským protějškem“, dokončeným v r. 1997, je Otrokovická beseda, v níž je umístěno zdejší kulturní a informační centrum.

3.2 ZLÍN

Město Zlín (v letech 1949 – 1990 Gottwaldov) je statutární město na východě Moravy. Leží v údolí řeky Dřevnice. Je centrem Zlínského kraje. Město má okolo 78 000 obyvatel.

3.2.1 Historie a současnost

Historie města sahá daleko do středověku (první písemná zmínka se pojí k roku 1322, kdy byl Zlín řemeslnicko-cechovním střediskem pro okolní valašské osídlení, živící se převážně pastevectvím. Zlín byl sídelním městem majitelů panství a žil postupným rozvojem městské samosprávy. Změnu v tomto poklidném vývoji přinesla až průmyslová revoluce.

Důležitým mezníkem zlínské historie se stal rok 1894, kdy zde byla založena obuvnická firma rodiny Baťových. Díky zcela výjimečnému růstu a prosperitě firmy a vlivu Tomáše Bati, který byl též starostou města, se stal Zlín v meziválečném období moderním městským centrem, vynikající architektonickým stylem i životním tempem.

Enormní meziválečná stavitelská činnost Tomáše Bati a jeho týmu renomovaných architektů (J. Kotěra, F. L. Gahura, M. Lorenc, V. Karfik) proměnil pětitisícové městečko v aglomeraci unikátní funkcionalistické architektury s 43 500 obyvateli.

Kulturní zajímavostí města jsou mimo jiné zlínské filmové ateliéry, proslavené v 60. letech animovanými trikovými filmy Karla Zemana a Hermíny Týrlové.

Baťova podnikatelská tradice a vhodná geografická poloha jsou dva z více faktorů, které ovlivnily skutečnost, že po změně politického režimu v roce 1989 nastal ve Zlíně prudký růst podnikatelsko-obchodních aktivit, které dnes daleko převyšují republikový průměr. [19]

3.2.2 Urbanismus

Rozvoj města byl ovlivněn především přírodními podmínkami, sevřeným údolím podél řeky Dřevnice, kolem které se rozvinula liniově silniční a železniční doprava spojující Zlín s Otrokovicemi. Podél ní se pak rozvíjela v novém Baťově městě výroba, na kterou navázal pás obytné zástavby a občanské a společenské vybavenosti. Následoval pás zeleně s možností rekreace. Můžeme zde najít uplatnění myšlenek teorie lineárního, ale také teorie pásového města. Zde bylo definováno řazení jednotlivých funkčních pásem vedle sebe tak, aby bylo umožněno jejich co nejkratší spojení a zároveň jejich další růst:

1. železnice
2. výroba a komunální podniky
3. komunikace v zeleném izolačním pásu
4. bydlení
5. rekreace
6. zemědělské pásmo

Projekt ideálního průmyslového města vymyslel Francouz Tony Garnier. Jeho myšlenky byly mezníkem ve vývoji moderního urbanismu. Důsledně domyslel zónování města, oddělení průmyslu od bydlení, řešil i další zázemí a rekreační příležitosti. Dal základ funkcionalistickým idejím, později propagovaným především Le Corbusierem.

Le Corbusier byl vyznavačem velkoměsta a kolektivního bydlení, proto navrhl na jižních svazích podřevnického údolí šest skupin s výškovými domy propojené novou komunikací. Spojení starého města a výrobního centra na dně údolí s továrním letištěm na rovině, silnice a železnice po celé délce dna údolí s průmyslem na jedné straně a obytnou zónou na straně druhé činily ze Zlína první Corbusierovu formulaci města sovětského vzoru. [13]

3.2.3 Dopravní řešení

Železniční doprava ve Zlíně je napojena na hlavní elektrifikovanou trať č. 330 Břeclav – Otrokovice – Přerov jednokolejnou tratí č. 335 Otrokovice – Zlín střed – Vizovice s motorovou trakcí. Část trati mezi Zlínem a Otrokovicemi je součástí Integrovaného dopravního systému propojeného s MHD a čítá 11 zastávek. [14]

V bezprostřední blízkosti u železniční zastávky Zlín střed se nachází autobusové nádraží. Odtud je zajištěna pravidelná linková meziměstská a příměstská autobusová doprava ve Zlínském kraji. [15]

Zlín leží relativně stranou od hlavních tahů. Je to dáno jednak tím, že k rozvoji města došlo až ve 20. stol., kdy již existovala hlavní železniční síť. Dále tím, že se vinou druhé světové války neuskutečnily dopravní projekty plánované firmou Baťa. Třetím důvodem je rozpad Československa v roce 1993. Tehdy se Zlínsko stalo pohraniční oblastí a rozvoj dopravních tras v tomto regionu se dostal na okraj zájmu centrálních orgánů. Ve východozápadním směru město protíná silnice I/49. Tato silnice spojuje Otrokovice s Valašskou Polankou na Vsetínsku. V roce 2011 však byla dokončena rychlostní silnice R55, která napojuje Zlín na dálniční síť D1, čímž se výrazně zrychlilo dopravní spojení např. s městem Brno. [16]

3.2.4 Občanská vybavenost

Statutární město Zlín je rovněž i městem univerzitním. Univerzita Tomáše Bati (pojmenovaná po podnikateli Tomáši Baťovi, zakladateli obuvnické továrny ve Zlíně) s 8,5 tisíci studenty se řadí ke středně velkým univerzitám v České Republice. Ve Zlíně se nachází také 11 středních škol, které poskytují vzdělání jak ve všeobecném, tak i odborném a řemeslném odvětví. Dále má několik desítek základních a mateřských škol umístěných po celém městě.

Ve Zlíně sídlí muzeum jihovýchodní Moravy s několika stálými expozicemi. Další expozice jsou k vidění i na malenovickém hradě. Rozsáhlá sbírka historické a exotické obuvi je umístěna v Obuvnickém muzeu, které patří k nejstarším obuvnickým muzeím na světě. Ojedinelé je také muzeum historických vozidel firmy Samohýl. Dále můžeme ve Zlíně navštívit Městské divadlo v centru Zlína nebo Malou scénu ve Štefánikově ulici. Z galerií patří k nejvýznamnějším Krajská galerie výtvarného umění, která sídlí v Domě umění. Zde má sídlo také Filharmonie Bohuslava Martinů.

Ve Zlíně se pravidelně konají také akce s folklorní tematikou – Festival dechových a folklorních souborů nebo Zlínské besedování.

Kulturní zajímavostí města jsou zlínské filmové ateliéry, proslavené v 60. letech animovanými a trikovými filmy Karla Zemana a Hermíny Týrlové.

Ze sportu město nabízí fotbalový stadion Letná, Zimní stadion Ludka Čajky, PSG Arena, atletický stadion, městská hala, krytý bazén, koupaliště, turistické a cykloturistické stezky a další menší sportoviště. V zimním období je v provozu lyžařská sjezdovka v centru města. Ve Zlíně a okolí se každoročně jezdí motoristický závod Barum Rallye. [17]

3.2.5 Pamětihodnosti

Z historických památek je nejvýznamnější zámek, rozměrná čtyřkřídlá stavba s renesančním jádrem přestavěná kolem roku 1780 a 1905, od roku 1929 je v majetku města. Kostel sv. Filipa a Jakuba, kdysi gotický, byl několikrát přestavován a dnešní podobu získal v 19. století. Dominantou náměstí je radnice postavená v letech 1922-24 podle návrhu F. L. Gahury. Pozoruhodný je soubor moderní meziválečné architektury – Velké kino, hotel Moskva, mrakodrap (21. budova). Dům umění (původní památník T. Bati), bývalé Studijní ústavy, evangelický kostel. Z poválečné výstavby jsou významné Morýsovy domy, Kolektivní dům, Městské divadlo. Na náměstí Míru upoutají pozornost dvě barokní sochy z 18. století (sv. Florián a sv. Donát), z moderních plastik jsou nejvýznamnější pomník T. G. Masaryka a Partyzána.

Novými dominantami Zlína se stali v roce 2003 kostel Panny Marie Pomocnice křesťanů na Jižních Svazích, v roce 2008 Univerzitní centrum a v roce 2010 Kongresové centrum. [18]

4 POPIS SITUACE NA TRHU S NEMOVITOSTMI

Trh s nemovitými věcmi se v podstatě řídí stejnými pravidly jako trh s jinými statky, avšak trh s nemovitými věcmi se od trhu běžného liší v několika směrech. Asi největší rozdíl od jiných je v tom, že každá nemovitost je svým způsobem jiná, originální a zcela jednoznačně daná svou polohou. Další rozdíl je v počtu kupujících a prodávajících na tomto trhu a to v tom smyslu, že jich není mnoho, protože ne každý může jednat okamžitě a jedná se o relativně vysoké ceny. Jelikož jde o nemalé částky, je jen pár kupujících, kteří platí v hotovosti, a proto jsou pro trh s nemovitostmi typické speciální formy financování (hypotéky, úvěry, stavební spoření).

Dalším rysem trhu s nemovitostmi je pomalejší vyrovnávání nabídky a poptávky a jejich obtížná předvídatelnost. Životnost nemovitostí je také nesrovnatelně vyšší než s jinými spotřebními statky. Jsou relativně málo likvidní, jsou nepřenositelné a nákup i prodej je daleko právně a časově náročnější. Nemůžeme opomenout ani na informační asymetrii, protože účastníci nemají dostatečné zkušenosti, což vyplývá z ne častého nákupu takových statků. Jedním ze specifíků je i fakt, že nedostatek nemovitostí lze jen těžko doplnit, jelikož například pozemky jsou pevně dané, nedají se vyrobit ani importovat podle aktuální potřeby na trhu.

4.1 POPIS SITUACE TRHU V ZADANÉ LOKALITĚ

Celý svět nedávno zasáhla ekonomická krize a tak i na Zlínsku dochází k růstu nezaměstnanosti. Z hlediska cen nemovitostí se jedná o pravý opak. Vzhledem k tomu, že čím větší bude růst nezaměstnanosti, tím více se to odrazí na poklesu cen nemovitých věcí a naopak. Podle současných analýz se nepředpokládá, že by měla nezaměstnanost klesat, tím pádem nebude docházet k růstu cen nemovitých věcí. [20]

Nabídka nemovitostí v Otrokovicích i ve Zlíně je velmi rozsáhlá. Zastoupen je zde prodej bytů i domů a nalezneme zde i veliký výběr pronájmů. Mezi vlivy, které působí na nabídku a poptávku nemovitých věcí ve zmíněných lokalitách jsou především pracovní příležitosti, velikost a významnost dané lokality, občanská vybavenost, sociální úroveň obyvatelstva v okolí, technická infrastruktura a doprava, parkovací možnosti apod. Přese všechno můžeme konstatovat, že se nabídka rovná poptávce, jak ve Zlíně, tak i v Otrokovicích.

Zlín se dělí do několika místních částí, kterými jsou Jižní Svahy, Mokrá, Čepkov, Burešov, Zálešná, Podvesná, Kvítková, Bartošova čtvrť, Obeciny, Zlín – centrum, Lazy,

Lesní čtvrť, U Majáku, Filmové ateliéry, Malenovice, Salaš, Letná, Louky, Prštné, Lhotka – Chlum, Mladcová, Příluky.

V této práci budu oceňovat jednotky, kterými jsou byty, především z místních částí Malenovice a Jižní Svahy, tyto patří mezi nejoblíbenější a nejznámější lokality ve městě Zlín. Proto si tyto dvě lokality blíže přiblížíme.

Místní část Malenovice leží 5 km jihozápadně od centra Zlína a rozkládají se na rovině v údolí při řece Dřevnici. Nachází se zde několik významných památek, např. Malenovický hrad nebo Farní kostel Sv. Mikuláše. K Malenovicím náleží i sídliště, které se rozkládá na západní straně od tzv. starých Malenovic. Kromě památek má tato městská část i svou vlastní občanskou vybavenost, základní školu, zdravotní středisko, prostory na sportování aj. V této lokalitě žije kolem 7 250 obyvatel.

Místní část Jižní Svahy se nachází severně od centra Zlína. Žije zde okolo 9 460 obyvatel. Z památek je zde novodobý Kostel Panny Marie Pomocnice křesťanů. Je zde několik dětských hřišť, tenisový kurt a hřiště na basketbal. Ze služeb se zde nachází velká škála zastoupení, např. zdravotní středisko, lékárna, banka, pošta, mnoho restaurací, kadeřnictví aj. Velice dobrá dostupnost do centra pomocí autobusů a trolejbusů MHD.

5 OCENĚNÍ BYTOVÝCH JEDNOTEK

5.1 POUŽITÉ METODY OCENĚNÍ

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se v § 2 uvádějí tyto způsoby oceňování majetku a služeb:

- (1) *„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné, popřípadě obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*
- (2) *Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*
- (3) *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.*
- (4) *Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.*
- (5) *Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*
 - a) *nákladový způsob, který vychází z nákladů, které bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,*
 - b) *výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),*

- c) *porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,*
- d) *oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,*
- e) *oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,*
- f) *oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,*
- g) *oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.“ [2]*

5.1.1 Porovnávací způsob oceňování podle cenového předpisu

Pro stanovení ceny podle cenového předpisu byl použit zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů. Vykonávacím předpisem k tomuto zákonu je vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

Podle § 38 oceňovací vyhlášky je cena jednotky, kterou je byt, nebo která zahrnuje byt nebo soubor bytů, v budově typu J a K z přílohy č. 8 k této vyhlášce, a spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci, určena podle vzorce:

$$CJ_p = \sum_{i=1}^n CB_i + {}_pCP$$

kde CJ_p ... cena jednotky porovnávacím způsobem v Kč,

CB_i ... cena i-tého bytu

${}_pCB$... cena příslušného podílu jednotky na pozemku v Kč,

i ... pořadové číslo bytu v jednotce,

n ... počet bytů v jednotce.

V této diplomové práci bylo zadáním pouze ocenění nemovité věci typu byt, proto se nebudeme dále zabývat oceněním příslušného podílu jednotky na pozemku. V důsledku by

cena bytu byla vyšší a výsledné ceny by nebyly porovnatelné s cenami z jiných metod ocenění. Proto jsem cenu bytu porovnávacím způsobem stanovila podle následujícího vzorce:

$$CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_p$$

kde CB_p ... cena bytu určená porovnávacím způsobem v Kč,

PPpodlahová plocha v m^2 ,

ZCU ... základní cena upravená za m^2 v Kč,

I_T index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,

I_p index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba s jednotkou podle § 4 odst. 1.

Základní cena upravená se určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC \cdot I_V$$

kde ZCU .. základní cena upravená v Kč za m^2 podlahové plochy bytu,

ZC ... základní cena v Kč za m^2 podle přílohy č. 27 tabulky č. 1 k této vyhlášce,

I_V ... index konstrukce a vybavení se určí podle vzorce:

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \cdot V_{10}$$

V_i ... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu

konstrukce a vybavení z tabulky č. 2 přílohy č. 27 k této vyhlášce.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v příslušných tabulkách uvedených příloh.

Cena bytu určená porovnávacím způsobem zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání.

5.1.2 Metoda přímého porovnání

„Porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.“ [8, str. 354]

Principem této metody je srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty se shodnými vnějšími a vnitřními charakteristickými znaky. Dále porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen. Znalec určí srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. [8, str. 354]

Jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání je realitní inzerce. Bradáč říká, že je důležité si uvědomit, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Proto cena odhadované nemovitosti nemůže být větší než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. [8, str. 338]

V této diplomové práci je databáze tvořena z internetového portálu www.sreality.cz pro byty o dispozicích 2+1, 2+kk, 3+1 a 3+kk, jež byla shromažďována v období od března do dubna roku 2014. Všechny oceňované bytové jednotky, které byly z inzerce vybírány, jsou z lokalit Otrokovic a Zlína a mají velmi podobné dispoziční řešení.

Tato metoda patří mezi nejpřesnější, jelikož vychází z reálných cen na trhu.

5.1.3 Výnosová metoda

S výnosovou metodou je vhodné si připomenout pojem výnosová hodnota, kterou Bradáč definuje následovně: *„Výnosová hodnota reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos. Je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost.“*

Výpočet se provádí zpětně – součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovitosti. Vzhledem k tomu, že tyto výnosy budou uskutečněny v budoucnosti, jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu – částku, kterou je třeba dnes uložit, aby v budoucnu bylo možno tento předpokládaný výnos vyplatit.“ [8, str. 267]

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obdobou této ceny cena stanovená výnosovým způsobem, která je v § 2, odst. 5, písm. b) definována jako cena, která vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu. [2]

Vypočte se potom následovně:

$$\text{Cena výnosová CV} = \frac{\text{Čistý roční zisk z nájmu nemovité věci}}{\text{Míra kapitalizace v \% za rok}} \cdot 100$$

Tento vztah se může použít jen za splnění následujících dvou podmínek, jinak je neplatný:

1. výnosy musí být po celou dobu konstantní,
2. předpokládaná doba těchto výnosů musí být dlouhá.

Roční nájemné je podle § 32, odst. 5 oceňovací vyhlášky nutno snížit o 40 % a také o nájemné z pozemku, je-li stavba samostatnou nemovitou věcí, popřípadě je-li součástí práva stavby. [9]

Tento odpočet nákladů v sobě zahrnuje reálné náklady, kterými jsou např. fondy oprav, amortizace (kapitálové odpisy), pojištění, správa nemovité věci, daň z nemovité věci apod.

Výnosovou hodnotu můžeme definovat jako „výnosovou hodnotu (též „kapitalizovaná míra zisku“, „kapitalizovaný zisk“), která je součtem všech čistých budoucích výnosů nemovitosti. Vzhledem k tomu, že tyto výnosy budou uskutečněny v budoucnosti, jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu. Přesněji lze říci, že výnosová hodnota nemovitosti je součtem předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu, diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu.“ [22, str. 109]

Dále Bradáč uvádí, že výnosová hodnota je součtem diskontovaných (odúročených) příjmů, které je možno v budoucnu v daném místě očekávat při přiměřeném pronajmutí nemovitosti, po odečtení výdajů nutných k dosažení těchto příjmů. [8, str. 284]

Ceny na pronájem bytů byly zjišťovány na realitním internetovém serveru www.sreality.cz v období od února do dubna roku 2014. Ceny jsou uváděny v Kč/měsíc.

Míra kapitalizace je uvedena v příloze č. 22 oceňovací vyhlášky a pro bytové domy je stanovena hodnotou 5,5 %. Tato hodnota ovšem není vypovídající pro jednotku, kterou je byt

a více se jí blíží hodnota 7 %, jež byla zjištěna podílem dosažených čistých ročních výnosů a dosaženou prodejní cenou. Tyto výsledky jsem vzájemně porovnála a z nich odvodila právě hodnotu 7 %, kterou jsem ve výpočtech použila.

Ocenění bylo provedeno formou zjednodušeného výpočtu, tedy odpočet výdajů odpovídá hodnotě, která je uvedena i ve výpočtu kombinace nákladové a výnosové metody v oceňovací vyhlášce. Uvedená procenta (tj. 40 %) odpovídají reálně vynaloženým nákladům, jako jsou náklady spojené s pronajímáním nemovitostí (ve výpočtech, resp. tabulkách dále označováno jako náklady N) – náklady pronajímatele, jež musí pravidelně či nepravidelně hradit v souvislosti s vlastnictvím, resp. pronajímáním nemovitostí. Jsou to zejména:

- daň z nemovitostí,
- pojištění stavby (živelní a odpovědnostní),
- náklady na opravu a údržbu,
- správa nemovitostí,
- amortizace (odpisy).

5.2 PŘEHLED OCEŇOVANÝCH BYTŮ

5.2.1 Byt č. 1

Oceňovaný byt se nachází v 2. NP z celkových 9. NP bytového domu s výtahem nacházející se na adrese ulice Polní č. 1164, Otrokovice. Byt je dispozičně řešen jako 2+1. Nachází se zde obývací pokoj, kuchyně s jídelním koutem, koupelna, samostatné WC, šatna a předsíň. K bytu náleží lodžie a sklepní kóje. Byt je v původním stavu s pravidelnou údržbou, má umakartové jádro, nová plastová okna a dům, ve kterém se nachází byt, je zateplený. Parkování je umožněno na parkovišti v blízkosti bytového domu. Bytová jednotka se nachází v panelovém domě postaveném v roce 1975. Stáří bytového domu je tedy 39 let. Mapa s polohou bytového domu posuzované bytové jednotky se nachází v příloze č. 1. Půdorysný náčrt je uveden v příloze č. 2. Fotografie bytového domu se nachází v příloze č. 3.

Podlahová plocha bytu:

- výměra bytu 2+1: 53,36 m²
- výměra lodžie: 2,25 m²
- sklepní kóje: 1,2 m²
- započítaná podlahová plocha lodžie: $2,25 \text{ m}^2 * 0,2 = 0,45 \text{ m}^2$
- započítaná podlahová plocha sklepní kóje: $1,2 \text{ m}^2 * 0,1 = 0,12 \text{ m}^2$
- **podlahová plocha celkem: 53,93 m²**

5.2.2 Byt č. 2

Oceňovaný byt se nachází v 1. NP z celkových 9. NP bytového domu s výtahem nacházející se na adrese ulice Polní č. 1164, Otrokovice. Byt je dispozičně řešen jako 3+1. Nachází se zde obývací pokoj, dva pokoje, kuchyně s jídelním koutem, koupelna, samostatné WC, šatna a předsíň. K bytu náleží lodžie a sklepní kóje. Parkování je umožněno na parkovišti v blízkosti bytového domu. Bytová jednotka s umakartovým jádrem je v původním, ale dobře zdržovaném stavu a nachází v zatepleném panelovém domě postaveném v roce 1975. Stáří bytového domu je tedy 39 let. Mapa s polohou bytového domu posuzované bytové jednotky se nachází v příloze č. 1. Půdorysný náčrt je uveden v příloze č. 2. Fotografie bytového domu se nachází v příloze č. 3.

Podlahová plocha bytu:

- výměra bytu 3+1: 72,6 m²
- výměra lodžie: 2,25 m²
- sklepní kóje: 1,2 m²
- započítaná podlahová plocha lodžie: 2,25 m² * 0,2 = 0,45 m²
- započítaná podlahová plocha sklepní kóje: 1,2 m² * 0,1 = 0,12 m²
- **podlahová plocha celkem: 73,17 m²**

5.2.3 Byt č. 3

Oceňovaný byt se nachází ve 2. NP z celkových 4. NP bytového domu bez výtahu a to na adrese ulice Erbenova č. 991, Otrokovice. Dispozice bytu je 3+1 a skládá se z obývacího pokoje, dvou pokojů, kuchyně, koupenny s WC, dvou skladů, předsíně, balkonu a sklepní kóje. Parkování pro osobní vozila je umožněno před bytovým domem. Byt se nachází ve zděném domě z roku 1946. Byt se zděným jádrem se nachází ve velmi dobrém a udržovaném stavu. Stáří domu je 68 let. Mapa s polohou bytového domu posuzované bytové jednotky se nachází v příloze č. 1. Půdorysný náčrt je uveden v příloze č. 2. Fotografie bytového domu se nachází v příloze č. 3.

Podlahová plocha bytu:

- výměra bytu 3+1: 79,81 m²
- výměra balkonu: 2,54 m²
- sklepní kóje: 5,64 m²
- započítaná podlahová plocha balkonu: 2,54 m² * 0,17 = 0,43 m²
- započítaná podlahová plocha sklepní kóje: 5,64 m² * 0,1 = 0,56 m²
- **podlahová plocha celkem: 80,8 m²**

5.2.4 Byt č. 4

Oceňovaný byt se nachází v bytovém domě na adrese ulice Nádražní č. 1407, Otrokovice ve 4. NP z celkových 8. NP. V bytovém domě je výtah. Byt je dispozičně řešen jako 3+1 a skládá se z obývacího pokoje, dvou pokojů, jídelního koutu s kuchyní, šatny, koupelny, WC, předsíně, chodby, balkonu a sklepní kóje. Parkování osobních automobilů je umožněno na parkovišti před bytovým domem. Bytová jednotka ve velmi dobrém udržovaném stavu se zděným jádrem se nachází v panelovém revitalizovaném domě z roku 1983, jeho stáří je tedy 31 let. Mapa s polohou bytového domu posuzované bytové jednotky se nachází v příloze č. 1. Půdorysný náčrt je uveden v příloze č. 2. Fotografie bytového domu se nachází v příloze č. 3.

Podlahová plocha bytu:

- výměra bytu 3+1: 71,34 m²
- výměra balkonu: 2,27 m²
- sklepní kóje: 1,98 m²
- započítaná podlahová plocha balkonu: $2,27 \text{ m}^2 * 0,17 = 0,39 \text{ m}^2$
- započítaná podlahová plocha sklepní kóje: $1,98 \text{ m}^2 * 0,1 = 0,2 \text{ m}^2$
- **podlahová plocha celkem: 71,93 m²**

5.2.5 Byt č. 5

Oceňovaný byt se nachází v bytovém domě na adrese ul. Nádražní č. 1407, Otrokovice ve 2. NP z celkových 8. NP. V bytovém domě se nachází výtah. Byt je dispozičně řešen jako 2+1 a skládá se z obývacího pokoje, pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny s WC, balkonem a sklepní kóje. Parkování osobních automobilů je umožněno na parkovišti před bytovým domem. V bytě je zděné jádro a je velmi dobře udržovaný. Bytová jednotka se nachází v panelovém bytovém domě z roku 1983, jeho stáří je tedy 31 let. Mapa s polohou bytového domu posuzované bytové jednotky se nachází v příloze č. 1. Půdorysný náčrt je uveden v příloze č. 2. Fotografie bytového domu se nachází v příloze č. 3.

Podlahová plocha bytu:

- výměra bytu 2+1: 47,08 m²

- výměra balkonu: 2,27 m²
- sklepní kóje: 1,98 m²
- započítaná podlahová plocha balkonu: $2,27 \text{ m}^2 * 0,17 = 0,39 \text{ m}^2$
- započítaná podlahová plocha sklepní kóje: $1,98 \text{ m}^2 * 0,1 = 0,2 \text{ m}^2$
- **podlahová plocha celkem: 47,67 m²**

5.2.6 Byt č. 6

Oceňovaný byt se nachází v bytovém domě na adrese tř. T. Bati 1827, Otrokovice ve 3. NP z celkových 4. NP. V bytovém domě postaveném v roce 2006 se nachází výtah. Jedná se o zděnou budovu starou 8 let. Byt je dispozičně řešen jako 3+kk a má zděné jádro. Skládá se ze dvou pokojů, obývacího pokoje s kuchyňským koutem, koupelnou, samostatným WC, šatny, chodby, balkonu a sklepní kóje. Parkování je umožněno na parkovišti vedle bytového domu. Mapa s polohou bytového domu posuzované bytové jednotky se nachází v příloze č. 1. Půdorysný náčrt je uveden v příloze č. 2. Fotografie bytového domu se nachází v příloze č. 3.

Podlahová plocha bytu:

- výměra bytu 3+kk: 80,65 m²
- výměra balkonu: 6,4 m²
- sklepní kóje: 4,13 m²
- započítaná podlahová plocha balkonu: $6,4 \text{ m}^2 * 0,17 = 1,09 \text{ m}^2$
- započítaná podlahová plocha sklepní kóje: $4,13 \text{ m}^2 * 0,1 = 0,41 \text{ m}^2$
- **podlahová plocha celkem: 82,15 m²**

5.2.7 Byt č. 7

Oceňovaný byt se nachází v bytovém domě na adrese tř. T. Bati 1827, Otrokovice ve 4. NP z celkových 4. NP. V bytovém domě postaveném v roce 2006 se nachází výtah. Jedná se o zděnou budovu starou 8 let. Byt má zděné jádro a je dispozičně řešen jako 2+kk. Skládá se z obývacího pokoje s kuchyňským koutem, pokoje, koupelny s WC, chodby, balkonu a sklepní kóje. Parkování je umožněno na parkovišti vedle bytového domu. Mapa s polohou

bytového domu posuzované bytové jednotky se nachází v příloze č. 1. Půdorysný náčrt je uveden v příloze č. 2. Fotografie bytového domu se nachází v příloze č. 3.

Podlahová plocha bytu:

- výměra bytu 2+kk: 47,47 m²
- výměra balkonu: 5,46 m²
- sklepní kóje: 4,13 m²
- započítaná podlahová plocha balkonu: $5,46 \text{ m}^2 * 0,17 = 0,93 \text{ m}^2$
- započítaná podlahová plocha sklepní kóje: $4,13 \text{ m}^2 * 0,1 = 0,41 \text{ m}^2$
- **podlahová plocha celkem: 48,81 m²**

5.2.8 Byt č. 8

Oceňovaný byt se nachází v panelovém bytovém domě na adrese Na Uličce č. 1360, Otrokovice ve 4. NP z celkových 8. NP. V bytovém domě postaveném v roce 1979 se nachází výtah. Jedná se o panelový bytový dům starý 35 let, který prošel revitalizací. Byt je dispozičně řešen jako 3+1. Skládá se z obývacího pokoje, dvou ložnic, kuchyně, koupelny, samostatného WC, šatny, chodby, lodžie a sklepní kóje. Byt, který je v dobrém stavu má nové zděné jádro a nové stupačky. Parkování je umožněno na parkovišti v blízkosti bytového domu. Mapa s polohou bytového domu posuzované bytové jednotky se nachází v příloze č. 1. Půdorysný náčrt je uveden v příloze č. 2. Fotografie bytového domu se nachází v příloze č. 3.

Podlahová plocha bytu:

- výměra bytu 3+1: 69,49 m²
- výměra lodžie: 4,82 m²
- sklepní kóje: 1,50 m²
- započítaná podlahová plocha balkonu: $4,82 \text{ m}^2 * 0,2 = 0,964 \text{ m}^2$
- započítaná podlahová plocha sklepní kóje: $1,50 \text{ m}^2 * 0,1 = 0,15 \text{ m}^2$
- **podlahová plocha celkem: 70,60 m²**

5.2.9 Byt č. 9

Oceňovaný byt se nachází v panelovém bytovém domě na adrese Družstevní č. 1310, Otrokovice ve 3. NP z celkových 8. NP. V bytovém domě postaveném v roce 1983 se nachází výtah. Jedná se o panelový bytový dům starý 31 let, který prošel revitalizací. Byt je dispozičně řešen jako 2+1. Skládá se ze dvou ložnic, kuchyně, koupelny, samostatného WC, šatny, chodby, lodžie a sklepní kóje. Byt je pravidelně udržován, má nové zděné jádro. Parkování je umožněno na parkovišti v blízkosti bytového domu. Mapa s polohou bytového domu posuzované bytové jednotky se nachází v příloze č. 1. Půdorysný náčrt je uveden v příloze č. 2. Fotografie bytového domu se nachází v příloze č. 3.

Podlahová plocha bytu:

- výměra bytu 2+1: 51,83 m²
- výměra lodžie: 4,82 m²
- sklepní kóje: 1,72 m²
- započítaná podlahová plocha balkonu: $4,82 \text{ m}^2 * 0,2 = 0,964 \text{ m}^2$
- započítaná podlahová plocha sklepní kóje: $1,72 \text{ m}^2 * 0,1 = 0,172 \text{ m}^2$
- **podlahová plocha celkem: 52,97 m²**

5.2.10 Byt č. 10

Oceňovaný byt se nachází v bytovém domě na adrese ulice Kvítková č. 3349, Zlín v 1. NP z celkových 3. NP. Bytový dům je bez výtahu. Stáří zděného domu z cihel plných pálených je 43 let. Jedná se o dispozici bytu 3+1. Skládá se ze dvou pokojů, obývacího pokoje, kuchyně, koupelny, samostatného WC, komory, chodby, lodžie a sklepní kóje. V bytě je zděné jádro a byt je celkově udržován v dobrém stavu. Parkování je umožněno před bytovým domem. Mapa s polohou bytového domu posuzované bytové jednotky se nachází v příloze č. 1. Půdorysný náčrt je uveden v příloze č. 2. Fotografie bytového domu se nachází v příloze č. 3.

Podlahová plocha bytu:

- výměra bytu 3+1: 77,27 m²
- výměra lodžie: 4,67 m²

- sklepní kóje: 2,52 m²
- započítaná podlahová plocha lodžie: 4,67 m² * 0,2 = 0,934 m²
- započítaná podlahová plocha sklepní kóje: 2,52 m² * 0,1 = 0,252 m²
- **podlahová plocha celkem: 78,46 m²**

5.2.11 Byt č. 11

Oceňovaný byt se nachází v bytovém domě na adrese ulice Kvítková č. 3349, Zlín ve 2. NP z celkových 3. NP. Bytový dům je bez výtahu. Stáří zděného domu z cihel plných pálených je 43 let a má zděné jádro. Jedná se o dispozici bytu 2+1. Skládá se z jednoho pokoje, obývacího pokoje, kuchyně, koupelny, samostatného WC, komory, chodby, lodžie a sklepní kóje. Byt je v dobrém stavu a pravidelně udržován. Parkování je umožněno před bytovým domem. Mapa s polohou bytového domu posuzované bytové jednotky se nachází v příloze č. 1. Půdorysný náčrt je uveden v příloze č. 2. Fotografie bytového domu se nachází v příloze č. 3.

Podlahová plocha bytu:

- výměra bytu 2+1: 50,43 m²
- výměra lodžie: 4,67 m²
- sklepní kóje: 2,52 m²
- započítaná podlahová plocha lodžie: 4,67 m² * 0,2 = 0,934 m²
- započítaná podlahová plocha sklepní kóje: 2,52 m² * 0,1 = 0,252 m²
- **podlahová plocha celkem: 51,62 m²**

5.2.12 Byt č. 12

Oceňovaný byt se nachází v panelovém bytovém domě ve Zlíně v ulici Na Honech I. č. 4905. Bytový dům s výtahem má celkem 8. NP a oceňovaný byt o dispozici 3+1 se vyskytuje ve 3. NP. Skládá se ze dvou ložnic, obývacího pokoje, kuchyně, koupelny, samostatného WC, předsíně, lodžie a sklepní kóje. Byt má zděné jádro, jeho stavebně technický stav je v dobrý. Dům byl postaven v roce 1987, jeho stáří je tedy 27 let. Parkování

osobních aut je umožněno na parkovišti v blízkosti bytového domu. Mapa s polohou bytového domu posuzované bytové jednotky se nachází v příloze č. 1. Půdorysný náčrt je uveden v příloze č. 2. Fotografie bytového domu se nachází v příloze č. 3.

Podlahová plocha bytu:

- výměra bytu 3+1: 66,42 m²
- výměra lodžie: 3,06 m²
- sklepní kóje: 1,85 m²
- započítaná podlahová plocha lodžie: 3,06 m² * 0,2 = 0,612 m²
- započítaná podlahová plocha sklepní kóje: 1,85 m² * 0,1 = 0,185 m²
- **podlahová plocha celkem: 67,22 m²**

5.2.13 Byt č. 13

Oceňovaný byt se nachází v panelovém bytovém domě ve Zlíně v ulici Na Honech I. č. 4905. Bytový dům s výtahem má celkem 8. NP a oceňovaný byt o dispozici 2+1 se vyskytuje v 6. NP. Skládá se z pokoje, obývacího pokoje, kuchyně, koupelny s WC, předsíně a sklepní kóje. V bytě je nové zděné jádro a jeho stavebně technický stav je dobrý. Dům byl postaven v roce 1987, jeho stáří je tedy 27 let. Parkování osobních aut je umožněno na parkovišti v blízkosti bytového domu. Mapa s polohou bytového domu posuzované bytové jednotky se nachází v příloze č. 1. Půdorysný náčrt je uveden v příloze č. 2. Fotografie bytového domu se nachází v příloze č. 3.

Podlahová plocha bytu:

- výměra bytu 2+1: 42,88 m²
- sklepní kóje: 1,05 m²
- započítaná podlahová plocha sklepní kóje: 1,05 m² * 0,1 = 0,105 m²
- **podlahová plocha celkem: 42,99 m²**

5.2.14 Byt č. 14

Oceňovaný byt se nachází v panelovém bytovém domě ve Zlíně na adrese Okružní č. 4729. Bytový dům s výtahem má celkem 8. NP a oceňovaný byt o dispozici 3+1 se vyskytuje ve 4. NP. Skládá se z obývacího pokoje, dvou ložnic, kuchyně, koupelny, samostatného WC, chodby, lodžie a sklepní kóje. Byt má nové zděné jádro, je v dobrém udržovaném stavu. Dům byl postaven v roce 1976, jeho stáří je tedy 38 let. Parkování osobních aut je umožněno na parkovišti v blízkosti bytového domu. Mapa s polohou bytového domu posuzované bytové jednotky se nachází v příloze č. 1. Půdorysný náčrt je uveden v příloze č. 2. Fotografie bytového domu se nachází v příloze č. 3.

Podlahová plocha bytu:

- výměra bytu 3+1: 67,84 m²
- výměra lodžie: 2,58 m²
- sklepní kóje: 1,60 m²
- započítaná podlahová plocha lodžie: 2,58 m² * 0,2 = 0,516 m²
- započítaná podlahová plocha sklepní kóje: 1,60 m² * 0,1 = 0,16 m²
- **podlahová plocha celkem: 68,52 m²**

5.2.15 Byt č. 15

Oceňovaný byt se nachází v panelovém bytovém domě ve Zlíně na adrese Okružní č. 4729. Bytový dům s výtahem má celkem 8. NP a oceňovaný byt o dispozici 2+1 se vyskytuje ve 3. NP. Skládá se z obývacího pokoje, ložnice, kuchyně, koupelny s WC, chodby a sklepní kóje. Byt má nové zděné jádro a velmi dobrý technický stav. Dům byl postaven v roce 1976, jeho stáří je tedy 38 let. Parkování osobních aut je umožněno na parkovišti v blízkosti bytového domu. Mapa s polohou bytového domu posuzované bytové jednotky se nachází v příloze č. 1. Půdorysný náčrt je uveden v příloze č. 2. Fotografie bytového domu se nachází v příloze č. 3.

Podlahová plocha bytu:

- výměra bytu 2+1: 43,59 m²
- sklepní kóje: 1,60 m²

- započítaná podlahová plocha sklepní kóje: $1,60 \text{ m}^2 * 0,1 = 0,16 \text{ m}^2$
- **podlahová plocha celkem: $43,75 \text{ m}^2$**

5.2.16 Byt č. 16

Oceňovaný byt se nachází v panelovém bytovém domě ve Zlíně na adrese ul. Polní č. 4575. Bytový dům s výtahem má celkem 7. NP a oceňovaný byt o dispozici 3+1 se vyskytuje ve 2. NP. Skládá se z obývacího pokoje, dvou ložnic, kuchyně, koupelny, samostatného WC, šatny, chodby, dvou lodžií a sklepní kóje. Byt má umakartové jádro, byt je v původním, ale dobře udržovaném stavu. Dům byl postaven v roce 1975, jeho stáří je tedy 39 let. Parkování osobních aut je umožněno na parkovišti v blízkosti bytového domu. Mapa s polohou bytového domu posuzované bytové jednotky se nachází v příloze č. 1. Půdorysný náčrt je uveden v příloze č. 2. Fotografie bytového domu se nachází v příloze č. 3.

Podlahová plocha bytu:

- výměra bytu 3+1: $69,52 \text{ m}^2$
- výměra lodžie: $9,64 \text{ m}^2$
- sklepní kóje: $1,32 \text{ m}^2$
- započítaná podlahová plocha lodžie: $9,64 \text{ m}^2 * 0,2 = 1,928 \text{ m}^2$
- započítaná podlahová plocha sklepní kóje: $1,32 \text{ m}^2 * 0,1 = 0,132 \text{ m}^2$
- **podlahová plocha celkem: $71,58 \text{ m}^2$**

5.2.17 Byt č. 17

Oceňovaný byt se nachází v panelovém bytovém domě ve Zlíně na adrese ul. Jílová č. 4578. Bytový dům s výtahem má celkem 6. NP a oceňovaný byt o dispozici 3+1 se vyskytuje ve 2. NP. Skládá se z obývacího pokoje, dvou ložnic, kuchyně, koupelny, samostatného WC, šatny, chodby, dvou lodžií a sklepní kóje. Byt je v původním velmi dobře udržovaném stavu s umakartovým jádrem. Dům byl postaven v roce 1975, jeho stáří je tedy 39 let. Parkování osobních aut je umožněno na parkovišti v blízkosti bytového domu. Mapa s polohou bytového domu posuzované bytové jednotky se nachází v příloze č. 1. Půdorysný náčrt je uveden v příloze č. 2. Fotografie bytového domu se nachází v příloze č. 3.

Podlahová plocha bytu:

- výměra bytu 3+1: 69,39 m²
- výměra lodžie: 9,64 m²
- sklepní kóje: 1,32 m²
- započítaná podlahová plocha lodžie: 9,64 m² * 0,2 = 1,928 m²
- započítaná podlahová plocha sklepní kóje: 1,32 m² * 0,1 = 0,132 m²
- **podlahová plocha celkem: 71,45 m²**

5.2.18 Byt č. 18

Oceňovaný byt se nachází v panelovém bytovém domě ve Zlíně na adrese ul. Jílová č. 4578. Bytový dům s výtahem má celkem 6. NP a oceňovaný byt o dispozici 2+1 se vyskytuje ve 4. NP. Skládá se ze dvou ložnic, kuchyně, koupelny, samostatného WC, šatny, chodby, dvou lodžií a sklepní kóje. Byt se nachází v původním, dobře udržovaném stavu a má umakartové jádro. Dům byl postaven v roce 1975, jeho stáří je tedy 39 let. Parkování osobních aut je umožněno na parkovišti v blízkosti bytového domu. Mapa s polohou bytového domu posuzované bytové jednotky se nachází v příloze č. 1. Půdorysný náčrt je uveden v příloze č. 2. Fotografie bytového domu se nachází v příloze č. 3.

Podlahová plocha bytu:

- výměra bytu 2+1: 53,18 m²
- výměra lodžie: 9,64 m²
- sklepní kóje: 1,32 m²
- započítaná podlahová plocha lodžie: 9,64 m² * 0,2 = 1,928 m²
- započítaná podlahová plocha sklepní kóje: 1,32 m² * 0,1 = 0,132 m²
- **podlahová plocha celkem: 55,24 m²**

5.2.19 Byt č. 19

Oceňovaný byt se nachází v panelovém bytovém domě ve Zlíně na adrese ul. Husova č. 801. Bytový dům s výtahem má celkem 10. NP a oceňovaný byt o dispozici 2+1 se vyskytuje ve 3. NP. Skládá se z obývacího pokoje, ložnice, kuchyně, koupelny, samostatného WC, chodby, lodžie a sklepní kóje. Byt je v původním, dobře udržovaném stavu, má umakartové jádro. Dům byl postaven v roce 1977, jeho stáří je tedy 37 let. Parkování osobních aut je umožněno na parkovišti v blízkosti bytového domu. Mapa s polohou bytového domu posuzované bytové jednotky se nachází v příloze č. 1. Půdorysný náčrt je uveden v příloze č. 2. Fotografie bytového domu se nachází v příloze č. 3.

Podlahová plocha bytu:

- výměra bytu 2+1: 47,37 m²
- výměra lodžie: 4,82 m²
- sklepní kóje: 1,50 m²
- započítaná podlahová plocha lodžie: 4,82 m² * 0,2 = 0,964 m²
- započítaná podlahová plocha sklepní kóje: 1,50 m² * 0,1 = 0,15 m²
- **podlahová plocha celkem: 48,48 m²**

5.2.20 Stručný přehled oceňovaných bytů

Tab. č. 1 - Stručný přehled oceňovaných bytů

Byt č.	Adresa	Dispozice	Podlahová plocha [m ²]
Otrokovice			
1	Polní č. 1164	2+1	53,93
5	Nádražní č. 1407	2+1	47,67
7	tř. T. Bati č. 1827	2+kk	48,81
9	Družstevní č. 1310	2+1	52,97
2	Polní č. 1164	3+1	73,17
3	Erbenova č. 991	3+1	80,80
4	Nádražní č. 1407	3+1	71,93
6	tř. T. Bati č. 1827	3+kk	82,15
8	Na Uličce č. 1360	3+1	70,60
Zlín			
11	Kvítková č. 3349	2+1	51,62
13	Na Honech č. 4905	2+1	42,99
15	Okružní č. 4729	2+1	43,75
18	Jílová č. 4578	2+1	55,24
19	Husova č. 801	2+1	48,48
10	Kvítková č. 3349	3+1	78,46
12	Na Honech č. 4905	3+1	67,22
14	Okružní č. 4729	3+1	68,52
16	Polní č. 4575	3+1	71,58
17	Jílová č. 4578	3+1	71,45

5.3 OCEŇOVÁNÍ POROVNÁVACÍ METODOU PODLE OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU

5.3.1 Byt č. 1 – 2+1, ul Polní

Katastrální území:	Kvítkovice u Otrokovic [716766]
Základní cena podle přílohy č. 27:	17 393 Kč/m ²
Stáří stavby:	39 let
Koeficient pro stáří <i>s</i> :	0,805
Podlahová plocha bytu <i>PP</i> :	53,93 m ²

Tab. č. 2 - Index konstrukce a vybavení bytů - BYT č. 1

Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 1				
Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i
1	Typ stavby	III.	Budova – panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	II.	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	III.	2. NP s výtahem	0,05
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	III.	Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6	Základní příslušenství bytu	II.	Příslušenství – umakartové jádro	-0,10
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III.	Standardní vybavení – balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \cdot V_{10} = (1 - 0,02) \cdot (1 \cdot 0,805) = 0,7889$$

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_v = 17\,393 \cdot 0,7889 = 13\,721,34 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. č. 3 - Index trhu s nemovitými věcmi - BYT č. 1

Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 1				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$Index\ trhu\ I_T = P_5 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right) = 1 \cdot (1 - 0,01) = 0,99$$

Tab. č. 4 - Index polohy - BYT č. 1

Index polohy – BYT č. 1				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,02
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	IV.	Zastávka hromadné dopravy do 500 m	-0,02
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right) = 1 \cdot (1 + 0,00) = 1,0$$

$$\text{Cena bytu } CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_p = 53,93 \cdot 13721,34 \cdot 0,99 \cdot 1,00 = 732\,591,95 \text{ Kč}$$

Cena bytu č. 1 stanovená porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí 732 600 Kč.

5.3.2 Byt č. 2 – 3+1, ul. Polní

Katastrální území:	Kvítkovice u Otrokovic [716766]
Základní cena podle přílohy č. 27:	17 393 Kč/m ²
Stáří stavby:	39 let
Koeficient pro stáří s:	0,805
Podlahová plocha bytu PP:	73,17 m ²

Tab. č. 5 - Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 2

Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 2				
Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i
1	Typ stavby	III.	Budova – panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	II.	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	III.	4. NP s výtahem	0,05
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	III.	Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6	Základní příslušenství bytu	II.	Příslušenství – umakartové jádro	-0,10
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III.	Standardní vybavení – balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \cdot V_{10} = (1 - 0,02) \cdot (1 \cdot 0,805) = 0,7889$$

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC \cdot I_v = 17\,393 \cdot 0,7889 = 13\,721,34 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. č. 6 - Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 2

Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 2				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right) = 1 \cdot (1 - 0,01) = 0,99$$

Tab. č. 7 - Index polohy – BYT č. 2

Index polohy – BYT č. 2				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,02
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	IV.	Zastávka hromadné dopravy do 500 m	-0,02

8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$Index\ polohy\ I_p = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right) = 1 \cdot (1 + 0,00) = 1,00$$

$$Cena\ bytu\ CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_p = 73,17 \cdot 13\,721,34 \cdot 0,99 \cdot 1,00 = 993\,950,54\,Kč$$

Cena bytu č. 2 stanovená porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí 994 000 Kč.

5.3.3 Byt č. 3 – 3+1, ul. Erbenova

Katastrální území:	Otrokovice [716731]
Základní cena podle přílohy č. 27:	17 393 Kč/m ²
Stáří stavby:	68 let
Koeficient pro stáří s:	0,66
Podlahová plocha bytu PP:	80,8 m ²

Tab. č. 8 - Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 3

Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 3				
Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i
1	Typ stavby	IV.	Budova – zděná	0,10
2	Společné části domu	II.	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II.	Ostatní podlaží nevyjmenované – 2.NP bez výtahu	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	III.	Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6	Základní příslušenství bytu	III.	Příslušenství úplné – standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu	III.	Standardní vybavení – balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje	0,00

	s bytem		(sklep)	
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00

$$Index\ vybavení\ I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \cdot V_{10} = (1 + 0,13) \cdot (1 \cdot 0,66) = 0,7458$$

$$Základní\ cena\ upravená\ ZCU = ZC \cdot I_v = 17\ 393 \cdot 0,7458 = 12\ 971,7\ Kč/m^2$$

Tab. č. 9 - Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 3

Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 3				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$Index\ trhu\ I_T = P_5 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right) = 1 \cdot (1 - 0,01) = 0,99$$

Tab. č. 10 - Index polohy – BYT č. 3

Index polohy – BYT č. 3				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,02
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	-0,10
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00

5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	V.	Zastávka hromadné dopravy do 200 m	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$Index\ polohy\ I_p = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right) = 1 \cdot (1 - 0,08) = 0,92$$

$$Cena\ bytu\ CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_p = 80,8 \cdot 12\,971,7 \cdot 0,99 \cdot 0,92 = 954\,621,6\,Kč$$

Cena bytu č. 3 stanovená porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí 954 600 Kč.

5.3.4 Byt č. 4 – 3+1, ul. Nádražní

Katastrální území:	Otrokovice [716731]
Základní cena podle přílohy č. 27:	17 393 Kč/m ²
Stáří stavby:	31 let
Koeficient pro stáří s:	0,845
Podlahová plocha bytu PP:	71,93 m ²

Tab. č. 11 - Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 4

Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 4				
Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i
1	Typ stavby	III.	Budova – panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	II.	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	III.	4.NP s výtahem	0,05

5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	III.	Ostatní světové strany – částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	III.	Příslušenství úplné – standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III.	Standardní vybavení – balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00

$$Index\ vybavení\ I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \cdot V_{10} = (1 + 0,05) \cdot (1 \cdot 0,845) = 0,8873$$

$$Základní\ cena\ upravená\ ZCU = ZC \cdot I_v = 17\ 393 \cdot 0,8873 = 15\ 431,94\ Kč/m^2$$

Tab. č. 12 - Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 4

Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 4				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$Index\ trhu\ I_T = P_5 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right) = 1 \cdot (1 - 0,01) = 0,99$$

Tab. č. 13 - Index polohy – BYT č. 4

Index polohy – BYT č. 4				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,02
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	IV.	Zastávka hromadné dopravy do 500 m	-0,02
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right) = 1 \cdot (1 + 0,00) = 1,00$$

$$\text{Cena bytu } CB_P = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 71,93 \cdot 15\,431,94 \cdot 0,99 \cdot 1,00 = 1\,098\,919,25 \text{ Kč}$$

Cena bytu č. 4 stanovená porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí 1 098 900 Kč.

5.3.5 Byt č. 5 – 2+1, ul. Nádražní

Katastrální území:	Otrokovice [716731]
Základní cena podle přílohy č. 27:	17 393 Kč/m ²
Stáří stavby:	31 let
Koeficient pro stáří s:	0,845
Podlahová plocha bytu PP:	47,67 m ²

Tab. č. 14 - Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 5

Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 5				
Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i
1	Typ stavby	III.	Budova – panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	II.	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	III.	3.NP s výtahem	0,05
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	III.	Ostatní světové strany – částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	III.	Příslušenství úplné – standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III.	Standardní vybavení – balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \cdot V_{10} = (1 + 0,05) \cdot (1 \cdot 0,845) = 0,8873$$

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_v = 17\,393 \cdot 0,8873 = 15\,431,94 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. č. 15 - Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 5

Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 5				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$Index\ trhu\ I_T = P_5 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right) = 1 \cdot (1 - 0,01) = 0,99$$

Tab. č. 16 - Index polohy – BYT č. 5

Index polohy – BYT č. 5				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,02
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	IV.	Zastávka hromadné dopravy do 500 m	-0,02
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$Index\ polohy\ I_P = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right) = 1 \cdot (1 + 0,00) = 1,00$$

$$Cena\ bytu\ CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 47,67 \cdot 15\ 431,94 \cdot 0,99 \cdot 1,00 = 728\ 284,17\ Kč$$

Cena bytu č. 5 stanovená porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí 728 300 Kč.

5.3.6 Byt č. 6 – 3+kk, ul. Tř. Tomáše Bati

Katastrální území:	Otrokovice [716731]
Základní cena podle přílohy č. 27:	17 393 Kč/m ²
Stáří stavby:	8 let

Koeficient pro stáří s : 0,96

Podlahová plocha bytu PP : 82,15 m²

Tab. č. 17 - Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 6

Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 6				
Znak		Kvalitativní pásma		
V_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_i
1	Typ stavby	IV.	Budova – zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2	Společné části domu	II.	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	III.	3.NP s výtahem	0,05
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	III.	Ostatní světové strany – částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	III.	Příslušenství úplné – standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III.	Standardní vybavení – balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \cdot V_{10} = (1 + 0,15) \cdot (1 \cdot 0,96) = 1,104$$

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_v = 17\,393 \cdot 1,104 = 19\,201,87 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. č. 18 - Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 6

Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 6				
Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00

4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným výskytem nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$Index\ trhu\ I_T = P_5 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right) = 1 \cdot (1 - 0,01) = 0,99$$

Tab. č. 19 - Index polohy – BYT č. 6

Index polohy – BYT č. 6				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,02
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	-0,10
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	V.	Zastávka hromadné dopravy do 200 m	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$Index\ polohy\ I_P = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right) = 1 \cdot (1 - 0,08) = 0,92$$

$$Cena\ bytu\ CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 82,15 \cdot 19\ 201,87 \cdot 0,99 \cdot 0,92 = 1\ 436\ 726,54\ Kč$$

Cena bytu č. 6 stanovená porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí 1 436 700 Kč.

5.3.7 Byt č. 7 – 2+kk, ul. Tř. Tomáše Bati

Katastrální území:	Otrokovice [716731]
Základní cena podle přílohy č. 27:	17 393 Kč/m ²
Stáří stavby:	8 let
Koeficient pro stáří s:	0,96
Podlahová plocha bytu PP:	48,81 m ²

Tab. č. 20 - Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 7

Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 7				
Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i
1	Typ stavby	IV.	Budova – zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2	Společné části domu	II.	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	III.	4.NP s výtahem	0,05
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	III.	Ostatní světové strany – částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	III.	Příslušenství úplné – standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III.	Standardní vybavení – balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \cdot V_{10} = (1 + 0,15) \cdot (1 \cdot 0,96) = 1,104$$

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_v = 17\,393 \cdot 1,104 = 19\,201,87 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. č. 21 - Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 7

Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 7				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$Index\ trhu\ I_T = P_5 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right) = 1 \cdot (1 - 0,01) = 0,99$$

Tab. č. 22 - Index polohy – BYT č. 7

Index polohy – BYT č. 7				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,02
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	-0,10
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	V.	Zastávka hromadné dopravy do 200 m	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$Index\ polohy\ I_p = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right) = 1 \cdot (1 - 0,08) = 0,92$$

$$Cena\ bytu\ CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_p = 48,81 \cdot 19\ 201,87 \cdot 0,99 \cdot 0,92 = 853\ 641,17\ Kč$$

Cena bytu č. 7 stanovená porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí 853 600 Kč.

5.3.8 Byt č. 8 – 3+1, ul. Na Uličce

Katastrální území:	Otrokovice [716731]
Základní cena podle přílohy č. 27:	17 393 Kč/m ²
Stáří stavby:	35 let
Koeficient pro stáří s:	0,825
Podlahová plocha bytu PP:	70,60 m ²

Tab. č. 23 - Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 8

Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 8				
Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i
1	Typ stavby	III.	Budova – panelová zateplená	0,00
2	Společné části domu	II.	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	III.	4.NP s výtahem	0,05
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II.	Ostatní světové strany – částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	III.	Příslušenství úplné – standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III.	Standardní vybavení – balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \cdot V_{10} = (1 + 0,05) \cdot (1 \cdot 0,825) = 0,866$$

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC \cdot I_v = 17\,393 \cdot 0,8663 = 15\,066,69 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. č. 24 - Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 8

Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 8				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right) = 1 \cdot (1 - 0,01) = 0,99$$

Tab. č. 25 - Index polohy – BYT č. 8

Index polohy – BYT č. 8				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,02
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce – centrum obce	0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	V.	Zastávka hromadné dopravy do 200 m	0,00

8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right) = 1 \cdot (1 + 0,07) = 1,07$$

$$\text{Cena bytu } CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_p = 70,60 \cdot 15\,066,69 \cdot 0,99 \cdot 1,07 = 1\,126\,786,22 \text{ Kč}$$

Cena bytu č. 8 stanovená porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí 1 126 800 Kč.

5.3.9 Byt č. 9 – 2+1, ul. Družstevní

Katastrální území:	Otrokovice [716731]
Základní cena podle přílohy č. 27:	17 393 Kč/m ²
Stáří stavby:	31 let
Koeficient pro stáří s:	0,845
Podlahová plocha bytu PP:	52,97 m ²

Tab. č. 26 - Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 9

Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 9				
Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i
1	Typ stavby	III.	Budova – panelová zateplená	0,00
2	Společné části domu	II.	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	III.	3.NP s výtahem	0,05
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II.	Ostatní světové strany – částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	III.	Příslušenství úplné – standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III.	Standardní vybavení – balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00

8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \cdot V_{10} = (1 + 0,05) \cdot (1 \cdot 0,845) = 0,8873$$

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_v = 17\,393 \cdot 0,8873 = 15\,431,94 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. č. 27 - Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 9

Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 9				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right) = 1 \cdot (1 - 0,01) = 0,99$$

Tab. č. 28 - Index polohy – BYT č. 9

Index polohy – BYT č. 9				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,02
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00

5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	V.	Zastávka hromadné dopravy do 200 m	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right) = 1 \cdot (1 + 0,02) = 1,02$$

$$\text{Cena bytu } CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_p = 52,97 \cdot 15\,431,94 \cdot 0,99 \cdot 1,02 = 825\,440,67 \text{ Kč}$$

Cena bytu č. 9 stanovená porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí 825 400 Kč.

5.3.10 Byt č. 10 – 3+1, ul. Kvítková

Katastrální území:	Zlín [635561]
Základní cena podle přílohy č. 27:	21 246 Kč/m ²
Stáří stavby:	43 let
Koeficient pro stáří s:	0,785
Podlahová plocha bytu PP:	78,46 m ²

Tab. č. 29 - Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 10

Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 10				
Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i
1	Typ stavby	IV.	Budova – zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2	Společné části domu	II.	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00

4	Umístění bytu v domě	II.	Ostatní podlaží nevyjmenované (1.NP bez výtahu)	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	I.	Okna bez výhledu	-0,01
6	Základní příslušenství bytu	III.	Příslušenství úplné – standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III.	Standardní vybavení – balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00

$$Index\ vybavení\ I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \cdot V_{10} = (1 + 0,09) \cdot (1 \cdot 0,785) = 0,8557$$

$$Základní\ cena\ upravená\ ZCU = ZC \cdot I_v = 21\ 246 \cdot 0,8557 = 18\ 179,14\ Kč/m^2$$

Tab. č. 30 - Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 10

Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 10				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$Index\ trhu\ I_T = P_5 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right) = 1 \cdot (1 - 0,01) = 0,99$$

Tab. č. 31 - Index polohy – BYT č. 10

Index polohy – BYT č. 10				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,02
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	V.	Zastávka hromadné dopravy do 200 m	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right) = 1 \cdot (1 + 0,02) = 1,02$$

$$\text{Cena bytu } CB_P = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 78,46 \cdot 18\,179,14 \cdot 0,99 \cdot 1,02 = 1\,440\,313,41 \text{ Kč}$$

Cena bytu č. 10 stanovená porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí 1 440 300 Kč.

5.3.11 Byt č. 11 – 2+1, ul. Kvítková

Katastrální území:	Zlín [635561]
Základní cena podle přílohy č. 27:	21 246 Kč/m ²
Stáří stavby:	43 let
Koeficient pro stáří s:	0,785
Podlahová plocha bytu PP:	51,62 m ²

Tab. č. 32 - Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 11

Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 11				
Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i
1	Typ stavby	IV.	Budova – zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2	Společné části domu	II.	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II.	Ostatní podlaží nevyjmenované (2.NP bez výtahu)	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	I.	Okna bez výhledu	-0,01
6	Základní příslušenství bytu	III.	Příslušenství úplné – standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III.	Standardní vybavení – balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \cdot V_{10} = (1 + 0,09) \cdot (1 \cdot 0,785) = 0,8557$$

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC \cdot I_v = 21\,246 \cdot 0,8557 = 18\,179,14 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. č. 33 - Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 11

Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 11				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00

5	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
---	------------------	-----	---	------

$$Index\ trhu\ I_T = P_5 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right) = 1 \cdot (1 - 0,01) = 0,99$$

Tab. č. 34 - Index polohy – BYT č. 11

Index polohy – BYT č. 11				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,02
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	V.	Zastávka hromadné dopravy do 200 m	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$Index\ polohy\ I_P = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right) = 1 \cdot (1 + 0,02) = 1,02$$

$$Cena\ bytu\ CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 51,62 \cdot 18\,179,14 \cdot 0,99 \cdot 1,02 = 947\,603,6\ Kč$$

Cena bytu č. 11 stanovená porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí 947 600 Kč.

5.3.12 Byt č. 12 – 3+1, ul. Na Honech

Katastrální území:	Zlín [635561]
Základní cena podle přílohy č. 27:	21 246 Kč/m ²
Stáří stavby:	27 let
Koeficient pro stáří s:	0,865
Podlahová plocha bytu PP:	67,22 m ²

Tab. č. 35 - Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 12

Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 12				
Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i
1	Typ stavby	II.	Budova – panelová, nezateplená	-0,05
2	Společné části domu	II.	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	III.	3.NP s výtahem	0,05
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II.	Ostatní světové strany – částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	III.	Příslušenství úplné – standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III.	Standardní vybavení – balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \cdot V_{10} = (1 + 0,00) \cdot (1 \cdot 0,865) = 0,865$$

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_v = 21\,246 \cdot 0,865 = 18\,377,79 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. č. 36 - Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 12

Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 12				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$Index\ trhu\ I_T = P_5 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right) = 1,00 \cdot (1 - 0,01) = 0,99$$

Tab. č. 37 - Index polohy – BYT č. 12

Index polohy – BYT č. 12				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,02
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	-0,10
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	V.	Zastávka hromadné dopravy do 200 m	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right) = 1 \cdot (1 - 0,08) = 0,92$$

$$\text{Cena bytu } CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_p = 67,22 \cdot 18\,377,79 \cdot 0,99 \cdot 0,92 = 1\,125\,161,37 \text{ Kč}$$

Cena bytu č. 12 stanovená porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí 1 125 200 Kč.

5.3.13 Byt č. 13 – 2+1, ul. Na Honech

Katastrální území:	Zlín [635561]
Základní cena podle přílohy č. 27:	21 246 Kč/m ²
Stáří stavby:	27 let
Koeficient pro stáří s:	0,865
Podlahová plocha bytu PP:	42,99 m ²

Tab. č. 38 - Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 13

Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 13				
Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i
1	Typ stavby	II.	Budova – panelová, nezateplená	-0,05
2	Společné části domu	II.	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II.	Ostatní podlaží nevyjmenované (6.NP s výtahem)	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II.	Ostatní světové strany – částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	III.	Příslušenství úplné – standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III.	Standardní vybavení – balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \cdot V_{10} = (1 - 0,05) \cdot (1 \cdot 0,865) = 0,8218$$

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC \cdot I_v = 21\,246 \cdot 0,8218 = 17\,458,90 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. č. 39 - Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 13

Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 13				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right) = 1,00 \cdot (1 - 0,01) = 0,99$$

Tab. č. 40 - Index polohy – BYT č. 13

Index polohy – BYT č. 13				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,02
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	-0,10
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	V.	Zastávka hromadné dopravy do 200 m	0,00

8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right) = 1 \cdot (1 - 0,08) = 0,92$$

$$\text{Cena bytu } CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_p = 42,99 \cdot 17\,458,9 \cdot 0,99 \cdot 0,92 = 683\,608,33 \text{ Kč}$$

Cena bytu č. 13 stanovená porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí 683 600 Kč.

5.3.14 Byt č. 14 – 3+1, ul. Okružní

Katastrální území:	Zlín [635561]
Základní cena podle přílohy č. 27:	21 246 Kč/m ²
Stáří stavby:	38 let
Koeficient pro stáří s:	0,810
Podlahová plocha bytu PP:	68,52 m ²

Tab. č. 41 - Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 14

Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 14				
Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i
1	Typ stavby	III.	Budova – panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	II.	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	III.	4.NP s výtahem	0,05
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II.	Ostatní světové strany – částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	III.	Příslušenství úplné – standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III.	Standardní vybavení – balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00

8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \cdot V_{10} = (1 + 0,05) \cdot (1 \cdot 0,81) = 0,8505$$

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_v = 21\,246 \cdot 0,8505 = 18\,069,73 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. č. 42 - Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 14

Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 14				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right) = 1,00 \cdot (1 - 0,01) = 0,99$$

Tab. č. 43 - Index polohy – BYT č. 14

Index polohy – BYT č. 14				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,02
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	-0,10
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00

5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	V.	Zastávka hromadné dopravy do 200 m	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$Index\ polohy\ I_p = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right) = 1 \cdot (1 - 0,08) = 0,92$$

$$Cena\ bytu\ CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_p = 68,52 \cdot 18\ 069,73 \cdot 0,99 \cdot 0,92 = 1\ 127\ 696,00\ Kč$$

Cena bytu č. 14 stanovená porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí 1 127 700 Kč.

5.3.15 Byt č. 15 – 2+1, ul. Okružní

Katastrální území:	Zlín [635561]
Základní cena podle přílohy č. 27:	21 246 Kč/m ²
Stáří stavby:	38 let
Koeficient pro stáří s:	0,810
Podlahová plocha bytu PP:	43,75 m ²

Tab. č. 44 - Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 15

Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 15				
Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i
1	Typ stavby	III.	Budova – panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	II.	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	III.	3.NP s výtahem	0,05

5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II.	Ostatní světové strany – částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	III.	Příslušenství úplné – standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II.	Standardní vybavení – balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \cdot V_{10} = (1 + 0,04) \cdot (1 \cdot 0,81) = 0,8424$$

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_v = 21\,246 \cdot 0,8424 = 17\,897,63 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. č. 45 - Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 15

Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 15				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right) = 1,00 \cdot (1 - 0,01) = 0,99$$

Tab. č. 46 - Index polohy – BYT č. 15

Index polohy – BYT č. 15				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,02
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	-0,10
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	V.	Zastávka hromadné dopravy do 200 m	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right) = 1 \cdot (1 - 0,08) = 0,92$$

$$\text{Cena bytu } CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_p = 43,75 \cdot 17\,897,63 \cdot 0,99 \cdot 0,92 = 712\,849,80 \text{ Kč}$$

Cena bytu č. 15 stanovená porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí 712 800 Kč.

5.3.16 Byt č. 16 – 3+1, ul. Polní

Katastrální území:	Zlín [635561]
Základní cena podle přílohy č. 27:	21 246 Kč/m ²
Stáří stavby:	39 let
Koeficient pro stáří s:	0,805
Podlahová plocha bytu PP:	71,58 m ²

Tab. č. 47 - Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 16

Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 16				
Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i
1	Typ stavby	II.	Budova – panelová, nezateplená	-0,05
2	Společné části domu	II.	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	III.	2.NP s výtahem	0,05
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II.	Ostatní světové strany – částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	II.	Příslušenství částečné nebo mimo byt nebo umakartové jádro	-0,10
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II.	Standardní vybavení – balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \cdot V_{10} = (1 - 0,11) \cdot (1 \cdot 0,805) = 0,7165$$

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_v = 21\,246 \cdot 0,7165 = 15\,221,7 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. č. 48 - Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 16

Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 16				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$Index\ trhu\ I_T = P_5 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right) = 1,00 \cdot (1 - 0,01) = 0,99$$

Tab. č. 49 - Index polohy – BYT č. 16

Index polohy – BYT č. 16				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,02
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	-0,10
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	V.	Zastávka hromadné dopravy do 200 m	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$Index\ polohy\ I_P = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right) = 1 \cdot (1 - 0,08) = 0,92$$

$$Cena\ bytu\ CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 71,58 \cdot 15\ 221,7 \cdot 0,99 \cdot 0,92 = 992\ 379,49\ Kč$$

Cena bytu č. 16 stanovená porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí 992 400 Kč.

5.3.17 Byt č. 17 – 3+1, ul. Jílová

Katastrální území:	Zlín [635561]
Základní cena podle přílohy č. 27:	21 246 Kč/m ²
Stáří stavby:	39 let
Koeficient pro stáří s:	0,805
Podlahová plocha bytu PP:	71,45 m ²

Tab. č. 50 - Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 17

Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 17				
Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i
1	Typ stavby	II.	Budova – panelová, nezateplená	-0,05
2	Společné části domu	II.	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	III.	2.NP s výtahem	0,05
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II.	Ostatní světové strany – částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	II.	Příslušenství částečné nebo mimo byt nebo umakartové jádro	-0,10
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II.	Standardní vybavení – balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \cdot V_{10} = (1 - 0,11) \cdot (1 \cdot 0,805) = 0,7165$$

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_v = 21\,246 \cdot 0,7165 = 15\,221,7 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. č. 51 - Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 17

Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 17				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$Index\ trhu\ I_T = P_5 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right) = 1,00 \cdot (1 - 0,01) = 0,99$$

Tab. č. 52 - Index polohy – BYT č. 17

Index polohy – BYT č. 17				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,02
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	-0,10
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	V.	Zastávka hromadné dopravy do 200 m	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right) = 1 \cdot (1 - 0,08) = 0,92$$

$$\text{Cena bytu } CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_p = 71,45 \cdot 15\,221,7 \cdot 0,99 \cdot 0,92 = 990\,577,18 \text{ Kč}$$

Cena bytu č. 17 stanovená porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí 990 600 Kč.

5.3.18 Byt č. 18 – 2+1, ul. Jílová

Katastrální území:	Zlín [635561]
Základní cena podle přílohy č. 27:	21 246 Kč/m ²
Stáří stavby:	39 let
Koeficient pro stáří s:	0,805
Podlahová plocha bytu PP:	55,24 m ²

Tab. č. 53 - Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 18

Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 18				
Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i
1	Typ stavby	II.	Budova – panelová, nezateplená	-0,05
2	Společné části domu	II.	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	I.	Příslušenství snižující cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	III.	4.NP s výtahem	0,05
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II.	Ostatní světové strany – částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	II.	Příslušenství částečné nebo mimo byt nebo umakartové jádro	-0,10
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II.	Standardní vybavení – balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \cdot V_{10} = (1 - 0,11) \cdot (1 \cdot 0,805) = 0,7165$$

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC \cdot I_v = 21\,246 \cdot 0,7165 = 15\,221,7 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. č. 54 - Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 18

Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 18				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right) = 1,00 \cdot (1 - 0,01) = 0,99$$

Tab. č. 55 - Index polohy - BYT č. 18

Index polohy – BYT č. 18				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,02
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	-0,10
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	V.	Zastávka hromadné dopravy do 200 m	0,00

8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$Index\ polohy\ I_p = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right) = 1 \cdot (1 - 0,08) = 0,92$$

$$Cena\ bytu\ CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_p = 55,24 \cdot 15\ 221,7 \cdot 0,99 \cdot 0,92 = 765\ 843,02\ Kč$$

Cena bytu č. 18 stanovená porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí 765 800 Kč.

5.3.19 Byt č. 19 – 2+1, ul. Husova

Katastrální území:	Zlín [635561]
Základní cena podle přílohy č. 27:	21 246 Kč/m ²
Stáří stavby:	37 let
Koeficient pro stáří s:	0,815
Podlahová plocha bytu PP:	48,48 m ²

Tab. č. 56 - Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 19

Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 19				
Znak		Kvalitativní pásma		
V _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i
1	Typ stavby	II.	Budova – panelová, nezateplená	-0,05
2	Společné části domu	II.	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	III.	3.NP s výtahem	0,05
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II.	Ostatní světové strany – částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	II.	Příslušenství částečné nebo mimo byt nebo umakartové jádro	-0,10
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II.	Standardní vybavení – balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01

8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00

$$Index\ vybavení\ I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \cdot V_{10} = (1 - 0,11) \cdot (1 \cdot 0,815) = 0,7254$$

$$Základní\ cena\ upravená\ ZCU = ZC \cdot I_v = 21\ 246 \cdot 0,7254 = 15\ 410,79\ Kč/m^2$$

Tab. č. 57 - Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 19

Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 19				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$Index\ trhu\ I_T = P_5 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right) = 1,00 \cdot (1 - 0,01) = 0,99$$

Tab. č. 58 - Index polohy – BYT č. 19

Index polohy – BYT č. 19				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel využití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,02
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	-0,10
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00

5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	V.	Zastávka hromadné dopravy do 200 m	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$Index\ polohy\ I_p = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right) = 1 \cdot (1 - 0,08) = 0,92$$

$$Cena\ bytu\ CB_p = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_p = 48,48 \cdot 15\ 410,79 \cdot 0,99 \cdot 0,92 = 680\ 472,26\ Kč$$

Cena bytu č. 19 stanovená porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí 680 500 Kč.

5.3.20 Výsledné ceny bytů zjištěné porovnávací metodou podle cenového předpisu

Pro stanovení ceny podle cenového předpisu byl použit zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění. Prováděcím předpisem k tomuto zákonu je vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška.

Ocenění bytových jednotek porovnávací metodou podle vyhlášky je provedeno podle § 38.

Tab. č. 59 - Rekapitulace ocenění bytů porovnávacím způsobem podle cenového předpisu

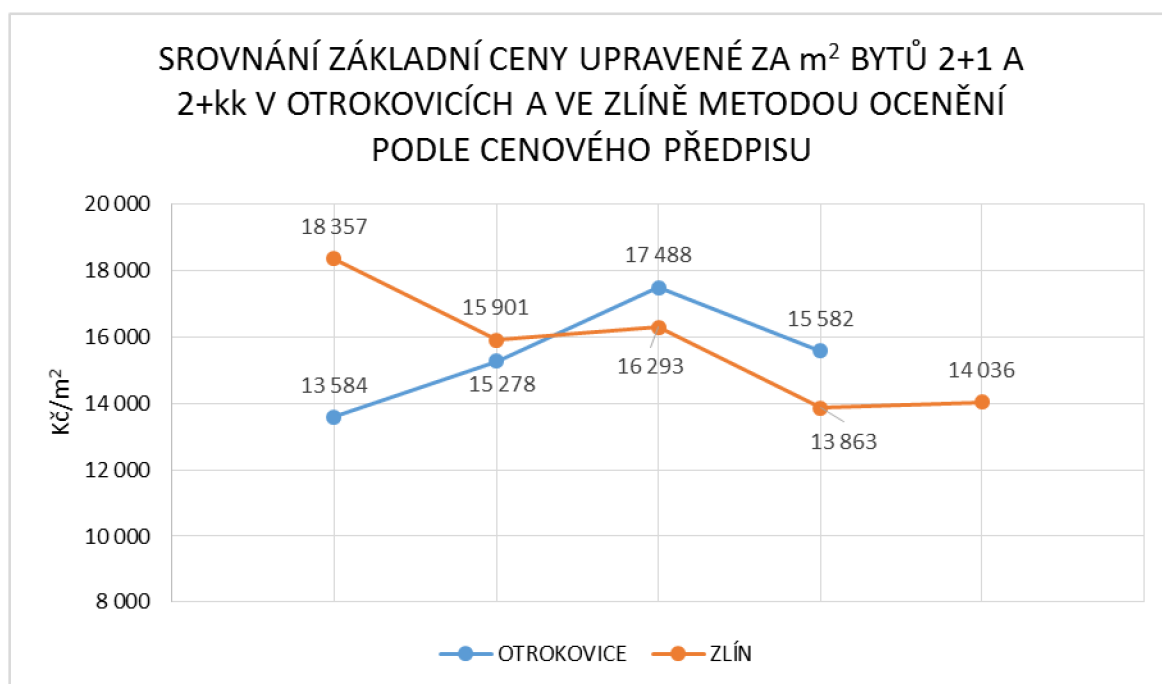
Označení	Dispozice	Podlahová plocha bytu [m ²]	Cena zjištěná porovnávací metodou podle cenového předpisu [Kč]	Základní cena upravená za m ² [Kč/m ²]
Otrokovice				
Byt č. 1	2+1	53,93	732 600	13 584
Byt č. 2	3+1	73,17	994 000	13 585
Byt č. 3	3+1	80,80	954 600	11 814
Byt č. 4	3+1	71,93	1 098 900	15 277
Byt č. 5	2+1	47,67	728 300	15 278
Byt č. 6	3+kk	82,15	1 436 700	17 489
Byt č. 7	2+kk	48,81	853 600	17 488
Byt č. 8	3+1	70,60	1 126 800	15 960
Byt č. 9	2+1	52,97	825 400	15 582
Zlín				
Byt č. 10	3+1	78,46	1 440 300	18 357
Byt č. 11	2+1	51,62	947 600	18 357
Byt č. 12	3+1	67,22	1 125 200	16 739
Byt č. 13	2+1	42,99	683 600	15 901
Byt č. 14	3+1	68,52	1 127 700	16 458
Byt č. 15	2+1	43,75	712 800	16 293
Byt č. 16	3+1	71,58	992 400	13 864
Byt č. 17	3+1	71,45	990 600	13 864
Byt č. 18	2+1	55,24	765 800	13 863
Byt č. 19	2+1	48,48	680 500	14 036

U porovnávací metody podle cenového předpisu nebyly stanoveny jednotné parametry pro všechny bytové jednotky, proto se tyto byty oceněné touto metodou nedaly vzájemně mezi sebou porovnat. Největší podíl na odlišnosti jednotkových cen bytů má index stáří,

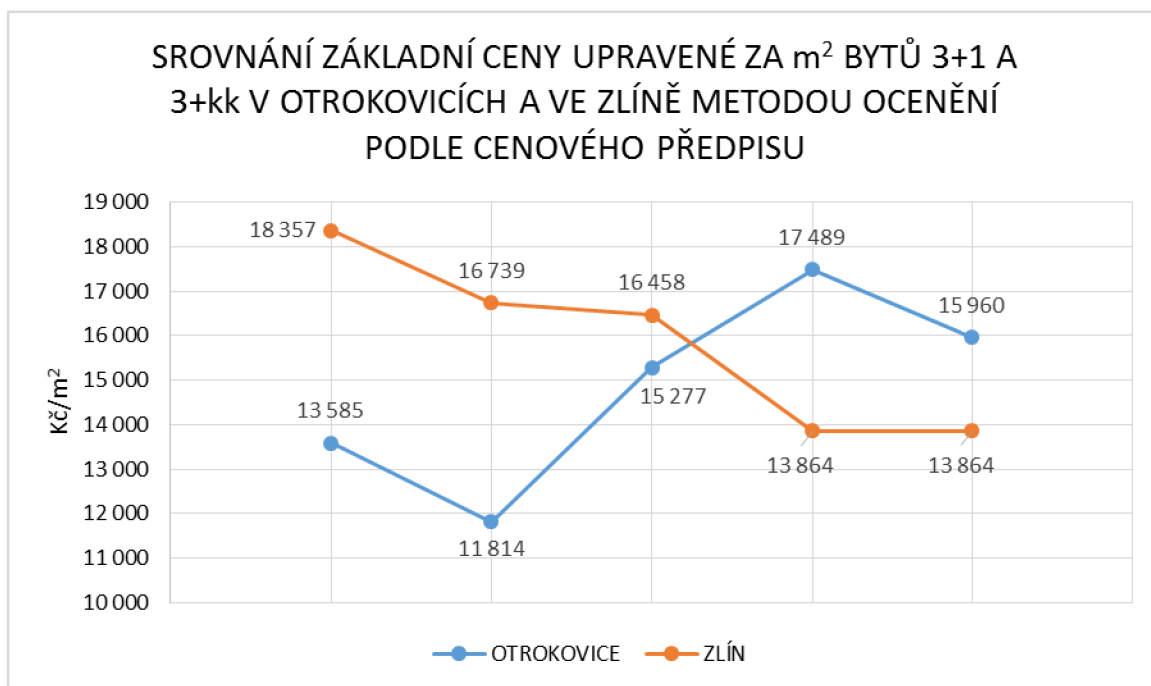
jelikož oceňované byty jsou pořízeny v rozmezí let 1946 až 2006. Dalším důležitým parametrem je index konstrukce a vybavení bytů, jelikož se nám zde lišilo více položek, jako např. typ stavby, umístění bytu v domě, orientace ke světovým stranám, základní příslušenství bytu aj. Menší roli zde zahrál i index polohy, kde se měnily položky poloha pozemku v obci a hromadná doprava.

Výsledné jednotkové ceny se pohybují v rozmezí 11 814 Kč/m² až 18 357 Kč/m² a liší se od sebe z výše uvedených důvodů.

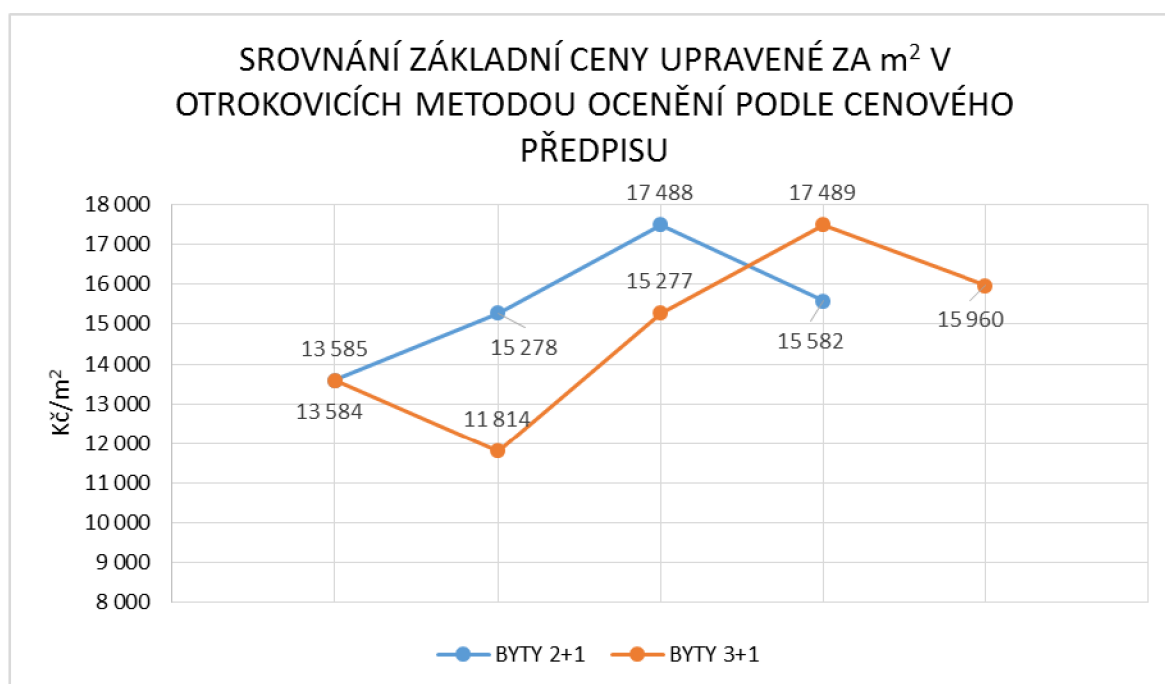
Pro přehlednost jsou jednotkové ceny znázorněny v následujících grafech na obr. č. 1 až 4. Srovnání je provedeno zvlášť pro byty s dispozicí 2+1, resp. 2+kk, dále pro byty s dispozicí 3+1, resp. 3+kk a dále potom zvlášť pro byty v lokalitě Otrokovice a Zlín.



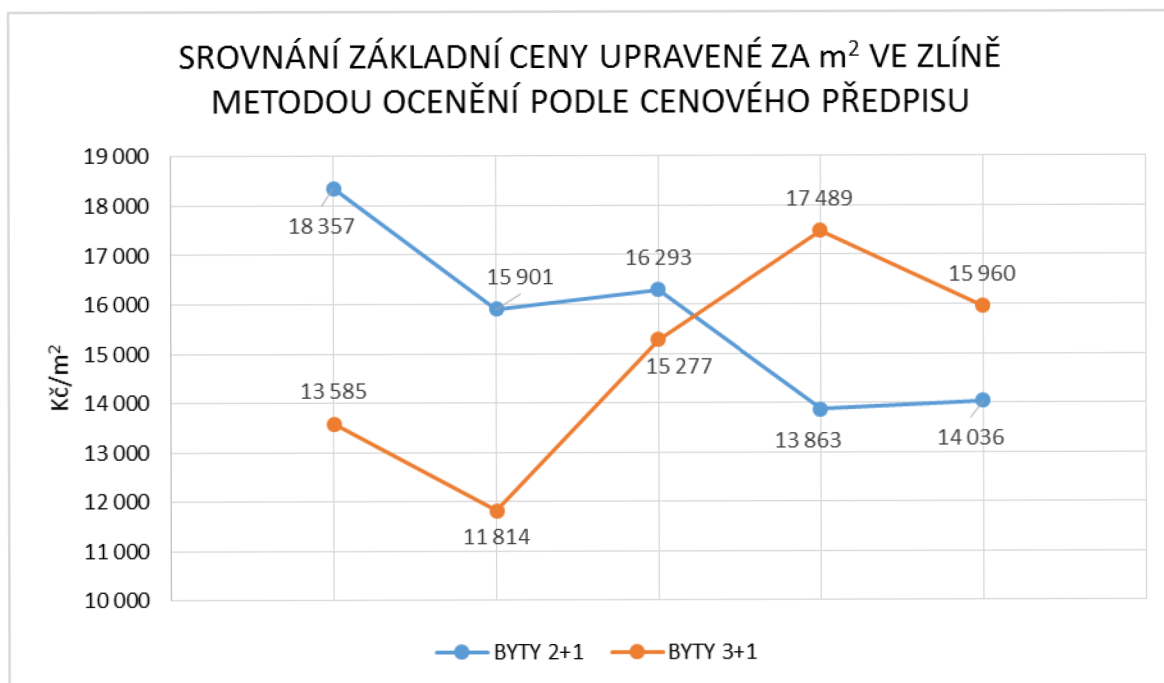
Obr. č. 1 – Graf srovnání základní ceny upravené za m² bytů 2+1 a 2+kk v Otrokovicích a ve Zlíně metodou ocenění podle cenového předpisu



Obr. č. 2 – Graf srovnání základní ceny upravené za m² bytů 3+1 a 3+kk v Otrokovicích a ve Zlíně metodou ocenění podle cenového předpisu



Obr. č. 3 - Graf srovnání základní ceny upravené za m² v Otrokovicích metodou ocenění podle cenového předpisu



Obr. č. 4 - Graf srovnání základní ceny upravené za m² ve Zlíně metodou ocenění podle cenového předpisu

5.4 OCENĚNÍ BYTŮ METODOU PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ

5.4.1 Byt č. 1 – 2+1, ul. Polní

Tab. č. 60 – Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 1

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 1 – list 1			
Č.	Ulice	Podlahová plocha m ²	Popis bytu
	Polní	53,71	Byt se nachází ve 2. NP z 9. NP. Umakartové jádro, byt je zateplený, nová plastová okna. K bytu náleží lodžie a sklepní kóje. Dispozičně je bytová jednotka řešena jako 2+1.
1	Smetanova	51	Byt se nachází ve 4. NP z 4. NP celkových. Podlahová plocha bytu činí 51 m ² . Byt má zděné jádro, zateplený, po rekonstrukci. K bytu náleží balkon a sklep.
2	Čechova	52	Byt se nachází ve 2. NP z 5. NP celkových. Podlahová plocha bytu je 52 m ² . Byt má zděné jádro, velký balkon, zateplení a plastová okna.
3	tř. Osvobození	58	Byt se nachází ve 2. NP ve zděné budově. Podlahová plocha činí 58 m ² . Součástí je i sklep. Bez balkonu. Byt má nová plastová okna a není zateplen.
4	SNP	63	Byt se nachází v 9/13 NP. Podlahová plocha bytu je 63 m ² . K bytu náleží balkon a sklep. Jedná se zateplený bytový dům s novými plastovými okny a výtahem.
5	Hlavní	54	Byt se nachází v 7/11 NP. Byt má celkovou podlahovou plochu 54 m ² . Součástí bytu je balkon i sklep. Bytový dům je zateplený s plastovými okny a vyměněny všechny stupačky. Zděné jádro.
6	tř. Osvobození	57	Byt se nachází ve 2. NP cihlového domu bez výtahu. K bytu náleží 2 sklepy o celkové velikosti 5,7 m ² . Byt je bez balkonu či lodžie. Nová plastová okna.
7	Smetanova	55	Byt se nachází ve zrekonstruovaném domě s plastovými okny, novými stupačkami, zateplením, novou střechou a balkony ve 2. NP. K bytu náleží sklep.
8	Kpt. Nálepky	62	Byt se zděným jádrem, novými plastovými okny, zasklenou lodžií a sklepem se nachází v 8.NP. Dům má nový výtah a novou střechu.
9	Mánesova	56	Byt se nachází ve zděném bytovém domě v klidné části Otrokovic ve 3.NP. K bytu náleží sklep, bez balkonu či lodžie. Zděné bytové jádro. Nová plastová okna.
10	Polní	59	Byt se nachází v panelovém domě, který prošel revitalizací. Nová plastová okna, zděné jádro a rozvody, lodžie, sklepní kóje. Byt je umístěn v 6.NP.

Tab. č. 61 – Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 1

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 1 – list 2											
Č.	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 lokalita	K2 stav a vybave ní	K3 velikos t PP	K4 balkon, lodžie	K5 podla ží	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena možného prodeje oceň. objektu Kč
1	1 049 000	0,89	933 610	1,10	1,07	0,95	1,00	0,98	1,00	1,10	848 736
2	1 290 000	0,89	1 148 100	1,00	1,07	0,97	1,00	1,00	1,00	1,04	1 103 942
3	1 060 000	0,92	975 200	1,00	0,80	1,08	0,70	1,00	1,30	0,79	1 234 430
4	960 000	0,90	864 000	1,00	1,00	1,17	1,00	0,95	0,97	1,08	800 000
5	1 050 000	0,86	903 000	1,00	1,08	1,01	1,00	0,90	0,90	0,88	1 026 136
6	900 000	0,89	801 000	1,00	0,90	1,06	0,70	1,00	1,30	0,87	920 690
7	950 000	0,88	836 000	1,10	1,07	1,02	1,05	1,00	0,80	1,01	827 723
8	794 000	0,86	682 840	0,99	1,11	1,12	1,04	0,80	0,90	0,92	742 217
9	1 200 000	0,87	1 044 000	0,90	1,01	1,04	0,70	0,98	1,20	0,78	1 338 462
10	1 075 000	0,86	924 500	1,00	1,09	1,10	1,00	0,90	0,95	1,02	906 373
<i>Průměr</i>										<i>Kč</i>	974 871
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>149 847</i>
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>825 024</i>
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>1 124 718</i>
Koeficient K1 úpravy: lokalita K2 Koeficient úpravy: stav a vybavení K3 Koeficient úpravy: velikost PP K4 Koeficient úpravy: balkon, lodžie K5 Koeficient úpravy: podlaží K6 Koeficient úpravy: úvaha znalce Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
Index odlišnosti		$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$									
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)										974 900 Kč	

Cena bytu č. 1 stanovená metodou přímého porovnání činí 974 900 Kč.

5.4.2 Byt č. 2 - 3+1, ul. Polní

Tab. č. 62 - Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 2

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 2 – list 1			
Č.	Ulice	Podlahová plocha [m ²]	Popis bytu
	Polní	72,95	Byt se nachází v 1.NP z celkových 9. NP. Umakartové jádro, byt je zateplený, nová plastová okna. K bytu náleží lodžie a sklepní kóje. Dispozice bytu je 3+1.
1	Hlavní	69	Byt se nachází ve 4. NP s balkonem. Byt je zateplen, nová plastová okna. V domě je nový výtah.
2	Polní	73	Byt se nachází ve 4. NP o velikosti 73 m ² . Bytovou jednotku tvoří 3 obytné místnosti, prostorná kuchyně a sociální zařízení. Z jednoho pokoje je vstup na lodžii. K bytu náleží i sklepní kóje.
3	Nádražní	72	Byt s balkonem se nachází v 1. NP z 8. NP celkových. Bytový dům je po revitalizaci. Nové zděné jádro, koupelna se sprchovým koutem, samostatné WC, kuchyně, tři neprůchozí pokoje, balkon a sklep.
4	Hlavní	62	Bytová jednotka s balkonem se nachází ve 2. NP revitalizovaného bytového domu. Byt je po částečné rekonstrukci (nová kuchyňská linka, nové podlahy). Součástí bytu je sklep. Možnost parkovacího stání před domem.
5	Havlíčková	75	Zrekonstruovaný byt o dispozici 3+1 umístěný ve 3. NP. K bytu náleží sklep a balkon. Plastová okna.
6	Družstevní	75	Byt po celkové rekonstrukci je umístěn v 8/8 NP. Byt má zděné bytové jádro. Součástí bytové jednotky je lodžie a sklep.
7	SNP	70	Byt se nachází v 5. podlaží revitalizovaného panelového domu s lodžii a sklepem. Nové zateplení, plastová okna, střecha. Byt má umakartové jádro.
8	SNP	66	V rámci revitalizace bytového domu vyměněny okna za plastová, zateplení, nové rozvody. Byt s lodžii a novým zděným jádrem se nachází v 5. podlaží, součástí je i sklep. Dobré parkovací stání.
9	Čechova	68	Bytová jednotka se nachází ve 3.NP revitalizovaného panelového domu s výtahem. Větší sklep v suterénu domu. Byt s lodžii jsou v původním stavu.
10	Hlavní	62	Bytová jednotka s dispozicí 3+1 se nachází ve 2.NP panelového domu. Byt má nová plastová okna, lino, kuchyňskou linku, umakartové jádro, balkón a sklep.

Tab. č. 63 - Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 2

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 2 - list 2											
Č.	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 lokali ta	K2 stav a vybave ní	K3 velikos t PP	K4 balkon, lodžie	K5 podlaží	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena možného prodeje oceň. objektu Kč
1	879 000	0,85	747 150	1,02	1,00	0,95	1,00	0,90	0,85	0,74	1 009 662
2	1 390 000	0,87	1 209 300	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	1 343 667
3	1 370 000	0,86	1 178 200	0,99	1,10	0,99	1,00	1,00	1,00	1,07	1 101 121
4	1 050 000	0,90	945 000	1,02	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00	0,87	1 086 207
5	1 750 000	0,89	1 557 500	0,96	1,00	1,03	1,00	0,85	1,20	1,01	1 542 079
6	1 790 000	0,85	1 521 500	0,95	1,10	1,03	1,00	0,70	1,30	0,98	1 552 551
7	1 350 000	0,87	1 174 500	0,97	1,01	0,96	1,01	0,89	1,01	0,85	1 381 765
8	1 350 000	0,88	1 188 000	0,98	1,05	0,90	1,01	0,89	1,03	0,86	1 381 395
9	1 400 000	0,85	1 190 000	1,11	0,91	0,93	1,00	0,98	1,00	0,92	1 293 478
10	1 050 000	0,90	945 000	1,02	0,83	0,85	0,95	1,00	1,05	0,72	1 312 500
<i>Průměr</i>										<i>Kč</i>	1 300 443
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	219 593
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	1 080 850
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	1 520 035
Koeficient K1 úpravy: lokalita K2 Koeficient úpravy: stav a vybavení K3 Koeficient úpravy: velikost podlahové (užitné) plochy K4 Koeficient úpravy: balkon, lodžie K5 Koeficient úpravy: podlaží K6 Koeficient úpravy: úvaha znalce Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
Index odlišnosti		$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$									
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)										1 300 400 Kč	

Cena bytu č. 2 stanovená metodou přímého porovnání činí 1 300 400 Kč.

5.4.3 Byt č. 3 – 3+1, ul. Erbenova

Tab. č. 64 - Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 3

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 3 – list 1			
Č.	Ulice	Podlahová plocha [m ²]	Popis bytu
	Erbenova	80,8	Byt se nachází ve 2.NP z celkových 4. NP zděného bytového domu v klidné části s dobrou občanskou vybaveností. Bytový dům je zateplen a jsou vyměněny okna za nová plastová. Byt má zděné jádro. Dispozičně je jednotka řešena jako 3+1.
1	Štěrkoviště	63	Zrekonstruovaný byt se nachází v 10. NP panelového bytového domu. Byt má nová plastová okna, novou koupelnu, WC, zděné bytové jádro. Součástí bytového domu je lodžie a sklepní kóje.
2	Jungmannova	62	Byt po kompletní rekonstrukci – nová elektřina, podlahy v celém bytě, plastová okna, nové omítky, koupelna, WC. K bytu náleží sklepní kóje.
3	Jungmannova	65	Bytová jednotka 3+1 bez balkónu je umístěná v 5.NP panelového bytového domu. Byt má zděné jádro, plastová okna.
4	Jungmannova	64	Byt udržovaný v původním stavu umístěný v 5.NP panelového domu. Byt nemá balkón.
5	Hlavní	62	Bytová jednotka s dispozicí 3+1 se nachází ve 2.NP panelového domu. Byt má nová plastová okna, lino, kuchyňskou linku, umakartové jádro, balkón a sklep.
6	Nádražní	72	Byt s balkónem se nachází v 1.NP panelového bytového domu, který prošel revitalizací. Nové zděné jádro s koupelnou a WC.
7	SNP	66	V rámci revitalizace bytového domu vyměněny okna za plastová, zateplení, nové rozvody. Byt s lodžii a novým zděným jádrem se nachází v 5. podlaží, součástí je i sklep. Dobré parkovací stání.
8	Hlavní	62	Bytová jednotka s balkonem se nachází ve 2. NP revitalizovaného bytového domu. Byt je po částečné rekonstrukci (nová kuchyňská linka, nové podlahy). Součástí bytu je sklep. Možnost parkovacího stání před domem.
9	SNP	70	Byt se nachází v 5. podlaží revitalizovaného panelového domu s lodžii a sklepem. Nové zateplení, plastová okna, střecha. Byt má umakartové jádro.
10	Havlíčková	75	Zrekonstruovaný byt o dispozici 3+1 umístěný ve 3. NP. K bytu náleží sklep a balkon. Plastová okna.

Tab. č. 65 - Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 3

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 3 - list 2											
Č.	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukce na pramen ceny Kč	K1 lokalita	K2 stav a vybavení	K3 velikost PP	K4 balkon, lodžie	K5 podlaží	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena možného prodeje oceň. objektu Kč
1	1 270 000	0,88	1 117 600	0,94	1,12	0,78	1,00	0,80	1,22	0,80	1 397 000
2	1 350 000	0,86	1 161 000	0,97	1,22	0,77	0,70	0,97	1,30	0,80	1 451 250
3	930 000	0,89	827 700	0,97	1,03	0,80	0,70	0,90	1,13	0,57	1 452 105
4	799 000	0,90	719 100	0,97	0,83	0,79	0,70	0,90	1,21	0,49	1 467 551
5	1 050 000	0,87	913 500	1,13	1,10	0,77	1,03	1,00	0,92	0,90	1 015 000
6	1 370 000	0,85	1 164 500	0,98	1,02	0,89	0,99	0,97	1,02	0,87	1 338 506
7	1 350 000	0,88	1 188 000	0,87	1,21	0,82	1,00	0,92	1,14	0,90	1 320 000
8	1 050 000	0,86	903 000	1,03	1,06	0,77	1,03	1,00	0,94	0,81	1 114 815
9	1 350 000	0,87	1 174 500	0,88	0,86	0,87	1,03	0,90	1,23	0,75	1 566 000
10	1 750 000	0,86	1 505 000	0,91	1,01	0,93	1,00	0,98	1,06	0,89	1 691 011
<i>Průměr</i>										<i>Kč</i>	1 381 324
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	146 361
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	1 234 963
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	1 527 685
Koeficient K1 úpravy: lokalita K2 Koeficient úpravy: stav a vybavení K3 Koeficient úpravy: velikost podlahové (užitné) plochy K4 Koeficient úpravy: balkon, lodžie K5 Koeficient úpravy: podlaží K6 Koeficient úpravy: úvaha znalce Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K = 1,00, u inzercí přiměřeně nižší											
Index odlišnosti		$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$									
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)										1 381 300 Kč	

Cena bytu č. 3 stanovená metodou přímého porovnání činí 1 381 300 Kč.

5.4.4 Byt č. 4 – 3+1, ul. Nádražní

Tab. č. 66 - Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 4

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 4 – list 1			
Č.	Ulice	Podlahová plocha [m ²]	Popis bytu
	Nádražní	71,93	Bytová jednotka o dispozici 3+1 se nachází ve 4.NP panelového bytového domu. Dům je zateplen, v bytě jsou nová plastová okna a zděné bytové jádro. Součástí bytu je i balkón a sklepní kóje v přízemí domu.
1	Lidická	68	Byt o velikosti 68 m ² se nachází v panelovém bytovém domě ve 2. patře. Dům prošel revitalizací, nová fasáda, stupačky, plastová okna. Byt má původní umakartové jádro, balkón a sklep.
2	Svobodova	74	Byt po celkové rekonstrukci se nachází ve 2.NP ze 7.NP celkových panelového bytového domu. Byt má nové zděné jádro s novou větší koupelnou a samostatným WC. Nová elektroinstalace, omítky, podlahy, kuchyně na míru se všemi moderními spotřebiči.
3	Nádražní	72	Byt s balkónem se nachází v 1.NP panelového bytového domu, který prošel revitalizací. Nové zděné jádro s koupelnou a WC.
4	SNP	70	Byt se nachází v 5.NP revitalizovaného panelového domu s lodžii a sklepem. Nové zateplení, plastová okna, střecha. Byt má umakartové jádro.
5	Hlavní	62	Bytová jednotka s balkonem se nachází ve 2. NP revitalizovaného bytového domu. Byt je po částečné rekonstrukci (nová kuchyňská linka, nové podlahy). Součástí bytu je sklep. Možnost parkovacího stání před domem.
6	Čechova	68	Bytová jednotka se nachází ve 3.NP revitalizovaného panelového domu s výtahem. Větší sklep v suterénu domu. Byt s lodžii jsou v původním stavu.
7	Družstevní	75	Byt po celkové rekonstrukci je umístěn v 8/8 NP. Byt má zděné bytové jádro. Součástí bytové jednotky je lodžie a sklep.
8	Hlavní	69	Byt se nachází ve 4. NP s balkonem. Byt je zateplen, nová plastová okna. V domě je nový výtah.
9	SNP	66	V rámci revitalizace bytového domu vyměněny okna za plastová, zateplení, nové rozvody. Byt s lodžii a novým zděným jádrem se nachází v 5. podlaží, součástí je i sklep. Dobré parkovací stání.
10	Havlíčková	75	Zrekonstruovaný byt o dispozici 3+1 umístěný ve 3. NP. K bytu náleží sklep a balkon. Plastová okna.

Tab. č. 67 - Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 4

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 4 - list 2											
Č.	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 lokality	K2 stav a vybavení	K3 velikost PP	K4 balkon, lodžie	K5 podlaží	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena možného prodeje oceň. objektu Kč
1	999 000	0,90	899 100	1,05	1,07	0,95	1,00	1,09	0,70	0,81	1 110 000
2	1 750 000	0,85	1 487 500	1,04	1,26	1,03	0,70	1,09	1,07	1,10	1 352 273
3	1 370 000	0,85	1 164 500	1,00	0,99	1,00	1,00	0,95	0,96	0,90	1 293 889
4	1 350 000	0,87	1 174 500	0,95	0,91	0,97	1,04	0,88	1,08	0,83	1 415 060
5	1 050 000	0,89	934 500	0,99	1,08	0,86	1,00	1,05	0,80	0,77	1 213 636
6	1 400 000	0,90	1 260 000	1,06	1,02	0,95	1,04	0,96	1,00	1,02	1 235 294
7	1 790 000	0,88	1 575 200	1,03	1,10	1,04	1,04	0,83	1,16	1,18	1 334 915
8	879 000	0,91	799 890	0,99	0,97	0,96	1,00	0,93	0,90	0,77	1 038 818
9	1 350 000	0,87	1 174 500	0,95	1,03	0,92	1,04	0,90	1,05	0,88	1 334 659
10	1 750 000	0,86	1 505 000	0,98	1,07	1,04	1,00	0,97	1,02	1,08	1 393 519
<i>Průměr</i>										<i>Kč</i>	1 272 206
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	94 092
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	1 178 115
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	1 366 298
Koeficient K1 úpravy: lokality K2 Koeficient úpravy: stav a vybavení K3 Koeficient úpravy: velikost PP K4 Koeficient úpravy: balkon, lodžie K5 Koeficient úpravy: podlaží K6 Koeficient úpravy: úvaha znalce Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K = 1,00, u inzerce průměrně nižší											
Index odlišnosti			IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)								
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)										1 272 200 Kč	

Cena bytu č. 4 stanovená metodou přímého porovnání činí 1 272 200 Kč.

5.4.5 Byt č. 5 – 2+1, ul. Nádražní

Tab. č. 68 - Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 5

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 5 – list 1			
Č.	Ulice	Podlahová plocha [m ²]	Popis bytu
	Nádražní	47,67	Bytová jednotka o dispozici 2+1 se nachází ve 2.NP panelového bytového domu. Dům je zateplen, v bytě jsou nová plastová okna a zděné bytové jádro. Součástí bytu je i balkón a sklepní kóje v přízemí domu.
1	Hlavní	54	Bytová jednotka se nachází v revitalizovaném panelovém domě v 1.NP s orientací na západ. Byt v původním stavu, umakartové jádro. Součástí bytu je balkón a sklepní kóje.
2	Bezručova	65	Byt se nachází v cihlovém bytovém domě ve 3.NP. Dům je částečně revitalizován, nová plastová okna. V bytu náleží balkón a sklep.
3	SNP	57	Umístění bytu v panelovém bytovém domě je v 6. podlaží. Byt je v původním stavu, nová plastová okna. Bez balkónu.
4	Jungmannova	49	Zrekonstruovaný byt v 1.NP panelového domu bez balkónu má novou elektroinstalaci, omítky, podlahy, dveře, plastová okna, kuchyňskou linku. K bytu náleží sklep.
5	Štěrkoviště	62	Bytový dům prošel revitalizací. Jsou zde nová plastová okna, zděné jádro, nová lodžie, stupačky. Součástí bytu je i sklep. Byt se nachází v 8.NP.
6	Smetanova	51	Byt se nachází ve 4. NP z 4. NP celkových. Podlahová plocha bytu činí 51 m ² . Byt má zděné jádro, zateplený, po rekonstrukci. K bytu náleží balkón a sklep.
7	tř. Osvobození	58	Byt se nachází ve 2. NP ve zděné budově. Podlahová plocha činí 58 m ² . Součástí je i sklep. Bez balkonu. Byt má nová plastová okna a není zateplen.
8	Hlavní	54	Byt se nachází v 7/11 NP. Byt má celkovou podlahovou plochu 54 m ² . Součástí bytu je balkon i sklep. Bytový dům je zateplený s plastovými okny a vyměněny všechny stupačky. Zděné jádro.
9	Smetanova	55	Byt se nachází ve zrekonstruovaném domě s plastovými okny, novými stupačkami, zateplením, novou střechou a balkony ve 2. NP. K bytu náleží sklep.
10	Mánesova	56	Byt se nachází ve zděném bytovém domě v klidné části Otrokovic ve 3.NP. K bytu náleží sklep, bez balkonu či lodžie. Zděné bytové jádro. Nová plastová okna.

Tab. č. 69 - Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 5

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 5 - list 2											
Č.	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 loka- lita	K2 stav a vybave ní	K3 velikos t PP	K4 balkon, lodžie	K5 podlaží	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena možného prodeje oceň. objektu Kč
1	800 000	0,86	688 000	1,09	0,91	1,13	1,00	0,98	0,92	1,01	681 188
2	1 150 000	0,87	1 000 500	0,98	1,02	1,30	1,00	0,96	0,97	1,21	826 860
3	1 099 000	0,92	1 011 080	1,02	0,87	1,20	0,70	0,88	1,13	0,74	1 366 324
4	999 000	0,87	869 130	0,90	1,22	1,03	0,70	0,95	1,00	0,75	1 158 840
5	793 000	0,89	705 770	0,88	1,11	1,30	1,00	0,85	0,76	0,82	860 695
6	1 049 000	0,88	923 120	1,10	1,02	1,07	1,00	0,95	1,00	1,14	809 754
7	1 060 000	0,91	964 600	0,97	0,94	1,22	0,70	1,00	1,12	0,87	1 108 736
8	1 050 000	0,86	903 000	1,02	1,01	1,13	1,00	0,80	0,98	0,91	992 308
9	950 000	0,90	855 000	1,03	1,19	1,15	1,00	1,00	0,78	1,10	777 273
10	1 200 000	0,87	1 044 000	0,91	1,01	1,17	0,70	0,98	1,24	0,92	1 134 783
<i>Průměr</i>										<i>Kč</i>	971 676
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	224 702
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	746 974
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	1 196 378
Koeficient K1 úpravy: lokalita K2 Koeficient úpravy: stav a vybavení K3 Koeficient úpravy: velikost PP K4 Koeficient úpravy: balkon, lodžie K5 Koeficient úpravy: podlaží K6 Koeficient úpravy: úvaha znalce Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
Index odlišnosti		IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)									
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)										971 700 Kč	

Cena bytu č. 5 stanovená metodou přímého porovnání činí 971 700 Kč.

5.4.6 Byt č. 6 – 3+kk, ul. Tř. Tomáše Bati

Tab. č. 70 - Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 6

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 6 – list 1				
Č.	Ulice	Počet obytných prostor (vč. kuchyní)	Podlahová plocha [m ²]	Popis bytu
	Tř. T. Bati	3	82,15	Bytová jednotka se nachází v novém bytovém domě. Je umístěný ve 3.NP. Součástí je sklep i větší balkón.
1	Jana Žižky	3	98	Byt se nachází ve 3.NP v novostavbě bytového domu. Součástí bytu je sklep i balkón.
2	nám. 3. května	3	95	Bytová jednotka se nachází v novostavbě ve 3. podlaží. Bez balkónu, se sklepem.
3	Jana Žižky	4	113	Bytová jednotka je umístěna ve 4.NP. Jedná se o novostavbu. Lodžie, sklep.
4	Ml. Stavbařů	3	87	Bytová jednotka se nachází v novostavbě ve 2. podlaží. Byt má moderní prvky, velikou terasu i sklep.
5	Ml. Stavbařů	3	92	Jedná se o úplně novou bytovou jednotku umístěnou v 5.NP. Jedná se o velmi moderní a luxusní byt s lodžíí.
6	Čechova	3	98	Byt je umístěn v novostavbě bytového domu ve středu města. Nachází se ve 4.NP. K bytu náleží sklep i balkón.
7	Svobodova	4	74	Byt po celkové rekonstrukci se nachází ve 2.NP ze 7.NP celkových panelového bytového domu. Byt má nové zděné jádro s novou větší koupelnou a samostatným WC. Nová elektroinstalace, omítky, podlahy, kuchyně na míru se všemi moderními spotřebiči.
8	Tř. Spojenců	4	91	Byt se nachází v cihlovém bytovém domě ve 2.NP. Balkón je přístupný je dvou pokojů.
9	Havlíčkova	4	75	Zrekonstruovaný byt o dispozici 3+1 umístěný ve 3. NP. K bytu náleží sklep a balkon. Plastová okna.
10	Družstevní	4	75	Byt po celkové rekonstrukci je umístěn v 8/8 NP. Byt má zděné bytové jádro. Součástí bytové jednotky je lodžie a sklep.

Tab. č. 71 - Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 6

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 6 - list 2											
Č.	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 loka- lita	K2 stav a vybave- ní	K3 velikos- t PP	K4 balkon, lodžie	K5 podlaží	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena možného prodeje oceň. objektu Kč
1	2 650 000	0,88	2 332 000	1,10	1,02	1,19	1,00	1,00	1,04	1,39	1 677 698
2	2 599 000	0,86	2 235 140	1,15	1,01	1,16	0,70	1,00	1,23	1,16	1 926 845
3	2 859 000	0,85	2 430 150	1,10	1,20	1,30	1,00	0,90	1,00	1,54	1 578 019
4	2 750 000	0,86	2 365 000	0,99	0,98	1,06	1,15	1,05	1,10	1,36	1 738 971
5	3 890 000	0,85	3 306 500	0,99	1,50	1,12	1,00	0,85	1,12	1,58	2 092 722
6	2 650 000	0,87	2 305 500	1,20	0,98	0,83	1,00	0,85	1,11	0,92	2 505 978
7	1 750 000	0,90	1 575 000	1,08	0,92	0,90	0,70	1,05	1,08	0,71	2 218 310
8	1 660 000	0,86	1 427 600	1,04	0,77	1,11	1,01	1,05	0,95	0,89	1 604 045
9	1 750 000	0,86	1 505 000	1,04	0,86	0,91	0,98	1,00	1,00	0,80	1 881 250
10	1 790 000	0,88	1 575 200	1,02	0,94	0,91	1,01	0,80	1,05	0,74	2 128 649
Průměr										Kč	1 935 249
Směrodatná odchylka										Kč	306 580
Průměr minus směrodatná odchylka										Kč	1 628 669
Průměr plus směrodatná odchylka										Kč	2 241 829
Koeficient K1 úpravy: lokalita K2 Koeficient úpravy: stav a vybavení K3 Koeficient úpravy: velikost PP K4 Koeficient úpravy: balkon, lodžie K5 Koeficient úpravy: podlaží K6 Koeficient úpravy: úvaha znalce Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
Index odlišnosti		IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)									
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)										1 935 200 Kč	

Cena bytu č. 6 stanovená metodou přímého porovnání činí 1 935 200 Kč.

5.4.7 Byt č. 7 – 2+kk, ul. Tř. Tomáše Bati

Tab. č. 72 - Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 7

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 7 – list 1			
Č.	Ulice	Podlahová plocha [m ²]	Popis bytu
	Tř. T. Bati	47,47	Bytová jednotka o dispozici 2+1 se nachází v novém bytovém domě. Byt je umístěný ve 3.NP. Součástí je sklep i větší balkón.
1	Tylova	67	Byt umístěný ve 3.NP cihlového domu. Byt má nová plastová okna a nové omítky, lodžii a sklep. Byt je v dobrém stavu.
2	SNP	57	Byt s dispozicí 2+1 je umístěn v 6.NP panelového domu. Byt je téměř v původním stavu, nová pouze plastová okna. Součástí bytu je lodžie a sklep.
3	Jungmannova	49	Zrekonstruovaný byt v 1.NP panelového bytového domu. Zděné bytové jádro, nová koupelna, elektroinstalace, omítky, podlahy, dveře, plastová okna. K bytu náleží lodžie a sklepní kóje v suterénu domu.
4	Bezručova	65	Byt se nachází v cihlovém bytovém domě ve 3.NP. Dům je částečně revitalizován, nová plastová okna. V bytu náleží balkón a sklep.
5	K. Čapka	56	Pěkný, zateplený byt v 1.NP panelového domu. Bez balkónu či lodžie.
6	Štěrkoviště	60	Kompletně revitalizovaný bytový panelový dům – nové stupačky, zateplení, plastová okna, nová zděná koupelna (zděné jádro). Součástí bytu je lodžie a sklep. Byt je umístěn v 8.NP.
7	Mánesova	58	Rekonstruovaný byt umístěný ve 4. podlaží panelového bytového domu. Má kvalitní plastová okna, zateplení. Byt nemá lodžii ani balkón, pouze sklep.
8	Čechova	52	Slunný byt ve 2. podlaží s velkým balkónem v cihlovém domě s výtahem. Zateplená fasáda, okna plastová.
9	Hlavní	54	Bytová jednotka se nachází v revitalizovaném panelovém domě v 1.NP s orientací na západ. Byt v původním stavu, umakartové jádro. Součástí bytu je balkón a sklepní kóje.
10	SNP	57	Umístění bytu v panelovém bytovém domě je v 6. podlaží. Byt je v původním stavu, nová plastová okna. Bez balkónu.

Tab. č. 73 - Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 7

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 7 - list 2											
Č.	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 lokalita	K2 stav a vybavení	K3 velikost PP	K4 balkon, lodžie	K5 podlaží	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena možného prodeje oceň. objektu Kč
1	1 150 000	0,89	1 023 500	0,99	0,91	1,30	1,02	1,00	0,95	1,13	905 752
2	1 099 000	0,87	956 130	1,03	0,65	1,20	1,00	0,80	1,00	0,64	1 493 953
3	999 000	0,92	919 080	1,01	0,98	1,03	1,00	1,05	0,85	0,91	1 009 978
4	1 150 000	0,87	1 000 500	1,08	0,84	1,30	1,00	1,00	0,80	0,94	1 064 362
5	1 050 000	0,85	892 500	1,10	0,70	1,17	0,70	1,00	1,11	0,70	1 275 000
6	795 000	0,90	715 500	1,02	0,84	1,26	1,00	0,80	0,90	0,78	917 308
7	1 090 000	0,87	948 300	1,06	0,89	1,22	0,70	0,95	1,00	0,76	1 247 763
8	1 290 000	0,85	1 096 500	1,04	0,85	1,09	1,03	1,05	0,91	0,95	1 154 211
9	800 000	0,90	720 000	1,08	0,70	1,13	1,00	1,10	0,69	0,65	1 107 692
10	1 099 000	0,86	945 140	1,05	0,70	1,20	0,70	0,85	1,15	0,60	1 575 233
Průměr										Kč	1 175 125
Směrodatná odchylka										Kč	200 567
Průměr minus směrodatná odchylka										Kč	974 558
Průměr plus směrodatná odchylka										Kč	1 375 693
Koeficient K1 úpravy: lokalita K2 Koeficient úpravy: stav a vybavení K3 Koeficient úpravy: velikost PP K4 Koeficient úpravy: balkon, lodžie K5 Koeficient úpravy: podlaží K6 Koeficient úpravy: úvaha znalce Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
Index odlišnosti		IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)									
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)										1 175 100 Kč	

Cena bytu č. 7 stanovená metodou přímého porovnání činí 1 175 100 Kč.

5.4.8 Byt č. 8 – 3+1, ul. Na Uličce

Tab. č. 74 - Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 8

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 8 – list 1			
Č.	Ulice	Podlahová plocha [m ²]	Popis bytu
	Na Uličce	70,12	Byt se nachází v panelovém revitalizovaném domě s výtahem umístěný ve 4.NP. Byt má nové zděné jádro, plastová okna, nové stupačky. Součástí bytu je lodžie a sklepní kóje. Dispozičně je řešen jako 3+1.
1	Hlavní	69	Byt se nachází ve 4. NP s balkonem. Byt je zateplen, nová plastová okna. V domě je nový výtah.
2	Nádražní	72	Byt s balkonem se nachází v 1. NP z 8. NP celkových. Bytový dům je po revitalizaci. Nové zděné jádro, koupelna se sprchovým koutem, samostatné WC, kuchyně, tři neprůchozí pokoje, balkon a sklep.
3	Polní	73	Byt se nachází ve 4. NP o velikosti 73 m ² . Bytovou jednotku tvoří 3 obytné místnosti, prostorná kuchyně a sociální zařízení. Z jednoho pokoje je vstup na lodžii. K bytu náleží i sklepní kóje.
4	Havlíčková	75	Zrekonstruovaný byt o dispozici 3+1 umístěný ve 3. NP. K bytu náleží sklep a balkon. Plastová okna.
5	SNP	66	V rámci revitalizace bytového domu vyměněny okna za plastová, zateplení, nové rozvody. Byt s lodžií a novým zděným jádrem se nachází v 5. podlaží, součástí je i sklep. Dobré parkovací stání.
6	SNP	70	Byt se nachází v 5. podlaží revitalizovaného panelového domu s lodžií a sklepem. Nové zateplení, plastová okna, střecha. Byt má umakartové jádro.
7	Lidická	68	Byt o velikosti 68 m ² se nachází v panelovém bytovém domě ve 2. patře. Dům prošel revitalizací, nová fasáda, stupačky, plastová okna. Byt má původní umakartové jádro, balkón a sklep.
8	Svobodova	74	Byt po celkové rekonstrukci se nachází ve 2.NP ze 7.NP celkových panelového bytového domu. Byt má nové zděné jádro s novou větší koupelnou a samostatným WC. Nová elektroinstalace, omítky, podlahy, kuchyně na míru se všemi moderními spotřebiči.
9	Čechova	68	Bytová jednotka se nachází ve 3.NP revitalizovaného panelového domu s výtahem. Větší sklep v suterénu domu. Byt s lodžií jsou v původním stavu.
10	SNP	70	Byt se nachází v 5.NP revitalizovaného panelového domu s lodžií a sklepem. Nové zateplení, plastová okna, střecha. Byt má umakartové jádro.

Tab. č. 75 - Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 8

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 8 - list 2											
Č.	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 loka- lita	K2 stav a vybave- ní	K3 velikos- t PP	K4 balkon, lodžie	K5 podlaží	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena možného prodeje oceň. objektu Kč
1	879 000	0,91	799 890	0,96	0,94	0,98	0,97	1,00	0,96	0,83	963 723
2	1 370 000	0,86	1 178 200	0,94	1,00	1,03	0,97	1,10	1,00	1,03	1 143 883
3	1 390 000	0,85	1 181 500	0,98	0,94	1,04	1,00	1,00	1,06	1,02	1 158 333
4	1 750 000	0,86	1 505 000	0,99	1,02	1,07	0,70	1,05	1,23	0,98	1 535 714
5	1 350 000	0,87	1 174 500	0,94	0,98	0,94	1,00	0,95	1,20	0,99	1 186 364
6	1 350 000	0,87	1 174 500	0,94	0,76	1,00	0,70	0,95	1,40	0,66	1 779 545
7	999 000	0,90	899 100	0,97	0,81	0,97	0,97	0,90	1,00	0,67	1 341 940
8	1 750 000	0,86	1 505 000	1,01	1,12	1,06	0,70	1,10	1,06	0,97	1 551 546
9	1 400 000	0,90	1 260 000	0,97	0,70	0,97	1,00	1,05	1,30	0,90	1 400 000
10	1 350 000	0,87	1 174 500	0,94	0,72	1,00	1,00	0,95	1,22	0,78	1 505 769
<i>Průměr</i>										<i>Kč</i>	1 356 682
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	255 709
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	1 100 973
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	1 612 390
Koeficient K1 úpravy: lokalita K2 Koeficient úpravy: stav a vybavení K3 Koeficient úpravy: velikost PP K4 Koeficient úpravy: balkon, lodžie K5 Koeficient úpravy: podlaží K6 Koeficient úpravy: úvaha znalce Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
Index odlišnosti		$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$									
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)										1 356 700 Kč	

Cena bytu č. 8 stanovená metodou přímého porovnání činí 1 356 700 Kč.

5.4.9 Byt č. 9 – 2+1, ul. Družstevní

Tab. č. 76 - Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 9

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 9 – list 1			
Č.	Ulice	Podlahová plocha [m ²]	Popis bytu
	Družstevní	52,48	Bytová jednotka řešena jako 2+1 se nachází v panelovém bytovém domě s výtahem umístěný ve 3.NP. Bytový dům prošel revitalizací – zateplení, nová plastová okna, vyměněny stupačky. Byt má nové zděné jádro, lodžie a sklepní kóji.
1	Polní	59	Byt se nachází v panelovém domě, který prošel revitalizací. Nová plastová okna, zděné jádro a rozvody, lodžie, sklepní kóje. Byt je umístěn v 6.NP.
2	Mánesova	56	Byt se nachází ve zděném bytovém domě v klidné části Otrokovic ve 3.NP. K bytu náleží sklep, bez balkonu či lodžie. Zděné bytové jádro. Nová plastová okna.
3	Kpt. Nálepky	62	Byt se zděným jádrem, novými plastovými okny, zasklenou lodžií a sklepem se nachází v 8.NP. Dům má nový výtah a novou střechu.
4	Smetanova	55	Byt se nachází ve zrekonstruovaném domě s plastovými okny, novými stupačkami, zateplením, novou střechou a balkony ve 2. NP. K bytu náleží sklep.
5	tř. Osvobození	57	Byt se nachází ve 2. NP cihlového domu bez výtahu. K bytu náleží 2 sklepy o celkové velikosti 5,7 m ² . Byt je bez balkonu či lodžie. Nová plastová okna.
6	Hlavní	54	Byt se nachází v 7/11 NP. Byt má celkovou podlahovou plochu 54 m ² . Součástí bytu je balkon i sklep. Bytový dům je zateplený s plastovými okny a vyměněny všechny stupačky. Zděné jádro.
7	SNP	63	Byt se nachází v 9/13 NP. Podlahová plocha bytu je 63 m ² . K bytu náleží balkon a sklep. Jedná se zateplený bytový dům s novými plastovými okny a výtahem.
8	tř. Osvobození	58	Byt se nachází ve 2. NP ve zděné budově. Podlahová plocha činí 58 m ² . Součástí je i sklep. Bez balkonu. Byt má nová plastová okna a není zateplen.
9	Čechova	52	Byt se nachází ve 2. NP z 5. NP celkových. Podlahová plocha bytu je 52 m ² . Byt má zděné jádro, velký balkon, zateplení a plastová okna.
10	Smetanova	51	Byt se nachází ve 4. NP z 4. NP celkových. Podlahová plocha bytu činí 51 m ² . Byt má zděné jádro, zateplený, po rekonstrukci. K bytu náleží balkon a sklep.

Tab. č. 77 - Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 9

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 9 - list 2											
Č.	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 lokalita	K2 stav a vybavení	K3 velikost PP	K4 balkon, lodžie	K5 podlaží	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena možného prodeje oceň. objektu Kč
1	1 075 000	0,86	924 500	0,94	1,00	1,12	1,00	0,85	1,00	0,90	1 027 222
2	1 200 000	0,87	1 044 000	0,89	0,97	1,07	0,70	1,00	1,20	0,77	1 355 844
3	794 000	0,86	682 840	0,98	1,02	1,14	1,04	0,70	0,80	0,67	1 019 164
4	950 000	0,88	836 000	0,99	0,98	1,05	0,97	1,05	1,00	1,04	803 846
5	900 000	0,86	774 000	0,93	0,90	1,09	0,70	1,05	1,10	0,73	1 060 274
6	1 050 000	0,86	903 000	0,96	0,98	1,03	0,97	0,80	1,00	0,75	1 204 000
7	960 000	0,90	864 000	0,92	0,85	1,20	0,97	0,70	1,07	0,68	1 270 588
8	1 060 000	0,92	975 200	0,93	0,76	1,11	0,70	1,05	1,30	0,75	1 300 267
9	1 290 000	0,86	1 109 400	1,03	1,02	0,99	1,00	1,05	1,00	1,09	1 017 798
10	1 049 000	0,89	933 610	1,01	1,04	0,97	1,00	0,95	0,97	0,94	993 202
<i>Průměr</i>										<i>Kč</i>	<i>1 105 221</i>
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>171 651</i>
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>933 569</i>
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>1 276 872</i>
Koeficient K1 úpravy: lokalita K2 Koeficient úpravy: stav a vybavení K3 Koeficient úpravy: velikost PP K4 Koeficient úpravy: balkon, lodžie K5 Koeficient úpravy: podlaží K6 Koeficient úpravy: úvaha znalce Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
Index odlišnosti		IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)									
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)										1 105 200 Kč	

Cena bytu č. 9 stanovená metodou přímého porovnání činí 1 105 200 Kč.

5.4.10 Byt č. 10 – 3+1, ul. Kvítková

Tab. č. 78 - Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 10

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 10 – list 1			
Č.	Ulice	Podlahová plocha [m ²]	Popis bytu
	Kvítková	77,99	Bytová jednotka o dispozici 3+1 se nachází ve zděném bytovém domě bez výtahu v 1. podlaží. Dům prošel revitalizací – nová plastová okna, zateplení fasády Součástí jednotky je nová lodžie a sklep umístěný v suterénu domu.
1	Benešovo nábřeží	78	Bytová jednotka s balkónem v centru města se nachází v 5.NP zděného domu. Byt je v původní dobře udržovaném stavu s dřevěnými eurookny.
2	tř. Tomáše Bati	87	Byt se nachází v 1. patře cihlového domu bez výtahu. Plastová okna, balkón.
3	tř. Tomáše Bati	61	Bytová jednotka umístěná ve 4.NP v cihlovém domě s novou střechou a rozvody. Byt je udržovaném stavu, dobré parkovací možnosti, bez balkónu.
4	Sokolská	58	Jednotka se nachází ve 2.NP nízkopodlažního cihlového bytového domu v blízkosti centra města. Nová kuchyňská linka se spotřebiči, nové rozvody, odpady, podlahy. K bytu náleží 2 sklepy a balkón.
5	Sokolská	65	Bytová jednotka umístěná ve 2.NP cihlového bytového domu v blízkosti centra. Byt po rekonstrukci, s balkónem a sklepem.
6	Přílucká	76	Jednotka je situována ve 3. podlaží cihlového domu, který je částečně revitalizován. Byt se zděným jádrem, novou koupelnou, dvěma lodžemi.
7	Zarámí	75	Byt umístěný v cihlovém domě po revitalizaci s balkónem. Byt se nachází ve 4.NP. Rekonstruován – nová kuchyňská linka, nové podlahy, plastová okna, rozvody vody, plynu.
8	Přílucká	93	Zrekonstruovaný byt ve zděném bytovém domě umístěný ve 4. NP z celkových 5.NP. Po kompletní rekonstrukci – nová plastová okna, podlahy, dveře, vestavěné skříně, rozvody vody, odpady, elektřina, kuchyňská linka a nová koupelna. S lodžii a sklepem.
9	tř. Tomáše Bati	70	Jednotka, která se nachází v 1. patře cihlového domu v blízkosti centra. Částečně nová okna, veliký sklep a balkón.
10	Sokolská	80	Jednotka umístěná ve zvýšeném přízemí bez balkónu. Dům je zděný, okna standardní. Bytová jednotka je v původním stavu.
11	Štefánikova	67	Rohový byt je umístěn ve 2.NP ze 4.NP. Prostorná kuchyň s linkou na míru, plastová okna. Při rekonstrukci bytu byla provedena výměna stupaček a elektrorozvodů. Bez balkónu či lodžie.
12	Štefánikova	74	Prostorný byt v cihlovém domě s balkónem o dispozici 3+1 umístěný ve 2.NP. Nové stupačky a rozvody. Součástí je prostorný sklep.

13	Sokolská	59	Bytová jednotka o celkové ploše 59 m ² je situována v 1. patře cihlového domu. Jednotka prošla částečnou rekonstrukcí – nové rozvody vody, stupačky, nová kuchyňská linka se spotřebiči, nové podlahy. Součástí bytu jsou 2 sklepy, bez balkónu.
14	Lorencova	80	Prosvětlený cihlový byt s terasou umístěný ve 3.NP bez výtahu. Byt po rekonstrukci – nová koupelna, rozvody vody. Euro okna, elektroinstalace v mědi, nové omítky. Byt ve velmi dobrém stavu.

Tab. č. 79 - Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 10

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 10 - list 2											
Č.	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 loka- lita	K2 stav a vybave- ní	K3 velikos- t PP	K4 balkon, lodžie	K5 podlaží	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena možného prodeje oceň. objektu Kč
1	1 660 000	0,86	1 427 600	0,99	0,95	1,00	0,97	0,80	1,20	0,88	1 622 273
2	1 990 000	0,85	1 691 500	0,97	0,93	1,12	0,97	1,00	1,00	0,98	1 726 020
3	1 250 000	0,89	1 112 500	0,97	0,96	0,78	0,70	0,85	1,30	0,56	1 986 607
4	1 330 000	0,88	1 170 400	0,97	1,05	0,74	0,97	1,05	1,00	0,77	1 520 000
5	1 340 000	0,88	1 179 200	0,97	1,02	0,83	0,97	1,05	0,97	0,81	1 455 802
6	1 800 000	0,85	1 530 000	0,94	0,97	0,97	1,20	0,97	0,99	1,02	1 500 000
7	2 100 000	0,85	1 785 000	1,03	1,10	0,96	0,97	0,80	1,06	0,90	1 983 333
8	1 999 000	0,85	1 699 150	0,94	1,22	1,19	1,00	0,97	0,86	1,14	1 490 482
9	1 890 000	0,87	1 644 300	0,97	0,87	0,90	0,98	1,00	1,30	0,96	1 712 813
10	1 260 000	0,93	1 171 800	0,97	0,70	1,03	0,70	1,00	1,08	0,53	2 210 943
11	1 545 000	0,90	1 390 500	0,95	1,08	0,86	0,70	1,03	1,00	0,64	2 172 656
12	1 397 000	0,92	1 285 240	0,95	0,92	0,95	0,97	1,03	0,94	0,78	1 647 744
13	1 350 000	0,93	1 255 500	0,97	1,04	0,76	0,70	1,00	1,12	0,60	2 092 500
14	1 799 000	0,88	1 583 120	1,02	1,03	1,03	1,10	0,95	0,85	0,96	1 649 083
Průměr										Kč	1 769 304
Směrodatná odchylka										Kč	206 871
Průměr minus směrodatná odchylka										Kč	1 562 433
Průměr plus směrodatná odchylka										Kč	1 976 175
Koeficient K1 t úpravy: lokalita K2 Koeficient úpravy: stav a vybavení K3 Koeficient úpravy: velikost PP K4 Koeficient úpravy: balkon, lodžie K5 Koeficient úpravy: podlaží K6 Koeficient úpravy: úvaha znalce Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
Index odlišnosti			$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$								
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)										1 769 300 Kč	

Cena bytu č. 10 stanovená metodou přímého porovnání činí 1 769 300 Kč.

5.4.11 Byt č. 11 – 2+1, ul. Kvítková

Tab. č. 80 - Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 11

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 11 – list 1			
Č.	Ulice	Podlahová plocha [m ²]	Popis bytu
	Kvítková	51,15	Jednotka umístěná ve zděném bytovém domě ve 2.NP v blízkosti centra Zlína o dispozici 2+1. Bytový dům je po revitalizaci – nová plastová okna, zateplení, nové lodžie. Součástí bytu je sklep.
1	Věžové domy	65	Bytová jednotka umístěná v cihlovém domě v 8.NP. Byt je v původním udržovaném stavu s balkónem.
2	Sokolská	56	Slunný byt v přízemí zděného bytového domu. Byt prošel částečnou rekonstrukcí – nová kuchyně a koupelna.
3	Sokolská	62	Byt o velikosti 2+1 v cihlovém bytovém domě. Dům po revitalizaci, byt po zdařilé rekonstrukci.
4	Zábrančí	64	Velmi udržovaný byt umístěný ve zděném bytovém domě se nachází ve 2. podlaží třípatrového domu. Byt prošel celkovou rekonstrukcí – nové elektrorozvody, nová okna, zděné koupelnové jádro. K bytu náleží lodžie.
5	tř. Tomáše Bati	54	Byt v původním udržovaném stavu se nachází ve 2.NP zděného bytového domu.
6	Kvítková	65	Zděný byt o velikosti 2+1 s balkónem je situován ve 2.NP cihlového bytového domu. Byt je v původním udržovaném stavu, ke kterému patří sklep a balkón.
7	tř. Tomáše Bati	55	Bytová jednotka ve zděném domě je umístěná ve 2.NP. Nová kuchyňská linka, nová plastová okna, rekonstrukce odpadů a stupaček, zateplení domu, nová střecha.
8	tř. Tomáše Bati	61	Byt po částečných stavebních úpravách v pěkném stavu se nachází ve zděném bytovém domě ve 4.NP. Na domě je nová střecha a rozvody vody.
9	tř. Tomáše Bati	47	Bytová jednotka se nachází v přízemí revitalizovaného bytového zděného domu. Proběhla zde výměna oken, zateplení + nová fasáda. Byt je v původním, ale dobře udržovaném stavu bez balkónu.
10	Nivy I.	68	Prostorný byt se dvěma lodžiami umístěný ve 2.NP zděného bytového domu. Byt je v udržovaném stavu.
11	Sokolská	59	Jednotka umístěná v cihlovém nízkopodlažním zděném domě v 5.NP bez výtahu. Byt má zděné jádro a je v udržovaném stavu. Nová plastová okna.
12	Benešovo nábřeží	45	Zateplený zděný dům s novými plastovými okny skýtá byt o dispozici 2+1 ve 2. podlaží.
13	2. května	61	Bytová jednotka o rozloze 61 m ² umístěná ve zvýšeném přízemí zděného domu má novou kuchyň a koupelnu po rekonstrukci. Okna plastová, sklep, možnost parkování ve dvoře domu, který je po revitalizaci.
14	Věžové domy	64	Byt s balkónem se nachází v 7. patře zděného bytového domu s výtahem. Byt po revitalizaci – balkóny, stupačky, izolace střechy. Interiér bytu po částečné rekonstrukci – nové odpady, rozvody vody, elektřina v mědi, nová koupelna.

Tab. č. 81 - Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 11

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 11 - list 2											
Č.	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 loka- lita	K2 stav a vybave- ní	K3 velikos- t PP	K4 balkon, lodžie	K5 podlaží	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena možného prodeje oceň. objektu Kč
1	1 250 000	0,87	1 087 500	0,92	0,74	1,25	0,97	0,70	1,22	0,71	1 531 690
2	1 090 000	0,89	970 100	0,97	0,94	1,09	0,70	0,97	1,09	0,74	1 310 946
3	1 440 000	0,86	1 238 400	0,97	1,06	1,21	0,70	1,00	1,05	0,92	1 346 087
4	1 299 000	0,89	1 156 110	0,80	1,09	1,25	1,00	1,00	0,89	0,97	1 191 866
5	1 220 000	0,87	1 061 400	0,97	0,73	1,06	0,70	1,00	1,30	0,68	1 560 882
6	1 170 000	0,85	994 500	1,00	0,79	1,27	0,97	1,00	0,98	0,95	1 046 842
7	1 190 000	0,86	1 023 400	0,97	1,09	1,08	0,70	1,00	1,00	0,80	1 279 250
8	1 250 000	0,85	1 062 500	0,97	0,96	1,19	0,70	0,90	1,10	0,77	1 379 870
9	1 050 000	0,86	903 000	0,97	0,98	0,92	0,70	0,97	1,00	0,59	1 530 508
10	1 180 000	0,88	1 038 400	0,82	0,79	1,30	1,30	1,00	0,90	0,99	1 048 889
11	1 149 000	0,86	988 140	0,97	0,95	1,15	0,70	0,70	1,12	0,58	1 703 690
12	1 397 000	0,89	1 243 330	0,99	0,97	0,88	0,70	1,00	1,22	0,72	1 726 847
13	1 350 000	0,85	1 147 500	0,83	1,02	1,19	0,70	0,97	1,20	0,82	1 399 390
14	1 290 000	0,85	1 096 500	0,92	1,08	1,25	0,97	0,70	1,00	0,84	1 305 357
Průměr										Kč	1 383 008
Směrodatná odchylka										Kč	167 411
Průměr minus směrodatná odchylka										Kč	1 215 597
Průměr plus směrodatná odchylka										Kč	1 550 419
Koeficient K1 úpravy: lokalita K2 Koeficient úpravy: stav a vybavení K3 Koeficient úpravy: velikost PP K4 Koeficient úpravy: balkon, lodžie K5 Koeficient úpravy: podlaží K6 Koeficient úpravy: úvaha znalce Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$											
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)											1 383 000 Kč

Cena bytu č. 11 stanovená metodou přímého porovnání činí 1 383 000 Kč.

5.4.12 Byt č. 12 – 3+1, ul. Na Honech

Tab. č. 82 - Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 12

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 12 – list 1			
Č.	Ulice	Podlahová plocha [m ²]	Popis bytu
	Na Honech I.	66,91	Jednotka umístěná v panelovém bytovém domě ve 3.NP je dispozice 3+1. Byt je v dobrém udržovaném stavu, má novou kuchyňskou linku, novou koupelnu se zděným jádrem a nové podlahy v celém bytě. Součástí jednotky je lodžie a sklepní kóje.
1	Křiby	70	Slunný byt s lodžii se nachází v panelovém domě. Bytová jednotka má lodžii a je situována v 6. podlaží. V domě je výtah. Dům je kompletně zateplený, nová plastová okna, vchody a lodžie. Byt po rekonstrukci. Nová zděná koupelna s vanou, nová kuchyňská linka.
2	Česká	71	Bytová jednotka s lodžii v místní části Jižní Svahy. Panelový dům prošel kompletní rekonstrukcí – zateplení, fasáda, střecha, vstupní prostor a výtah. Ze 7. podlaží se vyskytuje hezký výhled. Koupelna a WC mají zděné jádro.
3	Budovatelská	68	Byt 3+1 s lodžii v panelovém domě. Byt ve velmi dobrém stavu se nachází ve 3.NP. Nové stupačky.
4	Okružní	64	Rekonstruovaný byt s lodžii v městské části jižní svahy je umístěn ve 4. podlaží panelového domu. Byt má nové zděné jádro, kuchyňskou linku a zčásti novou elektřinu, podlahy, rozvody vody, odpady i omítky. Bytový dům je po revitalizaci.
5	Na Honech I.	67	Zrekonstruovaný byt 3+1 s lodžii s výhledem na Jižní Svahy je umístěn ve 4.NP panelového domu. Nové podlahy, omítky, zděná koupelna s vanou, kuchyně, plastová okna.
6	Slezská	73	Jednotka umístěná ve 4.NP panelového domu s výtahem. V domě vyměněny stupačky. Byt s lodžii je v původním dobře udržovaném stavu.
7	Křiby	69	Slunný, hezky dispozičně řešený byt 3+1 s lodžii na Jižních Svazích. Byt se nachází v 7. patře s výtahem. Zděné jádro, nová kuchyňská linka, sklep. Dům je zateplen, nová střecha, plastová okna, omítky.
8	Okružní	80	Jednotka 3+1 v revitalizovaném panelovém domě. Byt má nové zděné jádro, velikou lodžii, sklep, bezbariérový přístup a je situován v přízemí domu.
9	Luční	78	Byt s balkónem v klidné části je umístěn ve 2.NP panelového bytového domu s výtahem. Dům je zateplen a má nová plastová okna.
10	Valachův žleb	70	Jednotka 3+1 po kompletní vkusné a originální rekonstrukci. Provedena výměna rozvodů elektřiny, nové podlahy, nové omítky, větší koupelna, samostatné WC, zděné jádro. Okna jsou plastová. Byt se nachází v 1.NP panelového domu. Součástí je i zasklená lodžie a sklepní kóje.

11	Křiby	80	Bytová jednotka o rozloze 80 m ² je umístěna v 8.NP/8.NP. Byt je v původním, dobře udržovaném stavu. Má umakartové jádro, balkón a sklepní kóji.
12	Na Honech II.	70	Byt ve 2. patře panelového domu. Byt je velmi zachovalý, v původním stavu, balkón, umakartové jádro.

Tab. č. 83 - Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 12

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 12 - list 2											
Č.	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 lokalita	K2 stav a vybavení	K3 velikost PP	K4 balkon, lodžie	K5 podlaží	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena možného prodeje oceň. objektu Kč
1	1 500 000	0,86	1 290 000	0,98	1,11	1,05	1,00	0,80	1,07	0,97	1 329 897
2	1 290 000	0,85	1 096 500	0,92	1,02	1,06	1,00	0,85	1,00	0,85	1 290 000
3	1 100 000	0,89	979 000	0,99	0,84	1,02	1,00	1,00	0,96	0,81	1 208 642
4	1 670 000	0,88	1 469 600	0,98	1,05	0,96	1,00	0,95	1,03	0,96	1 530 833
5	1 690 000	0,88	1 487 200	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	1 565 474
6	1 180 000	0,85	1 003 000	0,93	0,76	1,09	1,00	0,95	0,96	0,70	1 432 857
7	1 560 000	0,85	1 326 000	0,98	1,16	1,03	1,00	0,85	1,00	1,00	1 326 000
8	1 780 000	0,85	1 513 000	0,98	0,89	1,20	1,15	1,05	0,95	1,20	1 260 833
9	1 699 000	0,87	1 478 130	0,95	0,97	1,17	0,97	1,10	0,92	1,05	1 407 743
10	1 590 000	0,88	1 399 200	0,96	1,23	1,05	1,05	1,05	0,70	0,95	1 472 842
11	1 700 000	0,86	1 462 000	0,98	0,74	1,20	0,97	0,70	1,30	0,77	1 898 701
12	1 250 000	0,89	1 112 500	0,99	0,75	1,05	0,97	1,05	1,00	0,79	1 408 228
<i>Průměr</i>										<i>Kč</i>	1 427 671
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	121 158
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	1 306 513
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	1 548 829
Koeficient K1 úpravy: lokalita K2 Koeficient úpravy: stav a vybavení K3 Koeficient úpravy: velikost PP K4 Koeficient úpravy: balkon, lodžie K5 Koeficient úpravy: podlaží K6 Koeficient úpravy: úvaha znalce Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
Index odlišnosti										IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)	
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)										1 427 700 Kč	

Cena bytu č. 12 stanovená metodou přímého porovnání činí 1 427 700 Kč.

5.4.13 Byt č. 13 – 2+1, ul. Na Honech

Tab. č. 84 - Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 13

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 13 – list 1			
Č.	Ulice	Podlahová plocha [m ²]	Popis bytu
	Na Honech I.	42,99	Jednotka umístěná v panelovém bytovém domě v 6.NP je dispozice 2+1. Byt je v dobrém udržovaném stavu, má novou kuchyňskou linkou, novou koupelnu se zděným jádrem. Byt nemá balkón ani lodžii, pouze sklep.
1	Dětská	55	Byt s bezbariérovým vstupem bez balkónu je umístěn v přízemí panelového domu. Byt po vkusné rekonstrukci – nová okna, zděná koupelna, nové podlahy. K bytu patří sklep.
2	Na Honech I.	47	Zrekonstruovaný byt 2+1 bez balkónu je umístěn ve 2. podlaží panelového domu. Dům je po revitalizaci.
3	Slunečná	60	Jednotka s bezbariérovým přístupem se nachází v přízemí panelového bytového domu, kde proběhla celková revitalizace – dům je zateplen, má nová plastová okna, novou střechu. V celém domě jsou nové rozvody. Celý byt je v původním dobře udržovaném stavu. K bytu náleží sklep.
4	Luční	48	Byt je situován v revitalizovaném panelovém domě v 1. podlaží. Byt prošel zdařilou rekonstrukcí – nová koupelna s vanou, samostatné WC, nové podlahy, rozvody, dveře, zárubně. Bez balkónu.
5	Podlesí III.	45	Jednotka s dispozicí 2+1 je v původním, ale dobře udržovaném stavu. Dům je po opravě střechy, společných prostor, jsou vyměněné stupačky. Byt nemá balkón a je umístěn v 6.NP.
6	Česká	47	Byt v původní stavu bez balkónu je umístěn ve 3. podlaží panelového domu.
7	Družstevní	64	Velmi prostorný byt o velikosti 2+1 s velkou lodžii má celkovou plochu 64 m ² . Dům s výtahem je obklopen zelení a byt se nachází v 5. patře. V bytě jsou nové omítky, provedla se výměna rozvodů vody a odpadu. Nová kuchyň a koupelna se zděným jádrem.
8	Moravská	49	Jednotka v pěkně udržovaném stavu. Nachází se ve 4.NP z celkových 8.NP panelového domu s výtahem. Součástí bytu je sklep.
9	Středová	62	Jednotka 2+1 s balkónem se nachází v 1.NP panelového domu. Dům prošel kompletní revitalizací (plastová okna, stupačky, zateplení, střecha). K bytové jednotce náleží sklep.
10	Na Honech III.	48	Byt s novou kuchyňskou linkou, koupelnou a podlahami je situován ve 2.NP panelového bytového domu. K bytu náleží sklep.
11	Slunečná	58	Byt se nachází v panelovém domě, kde proběhla celková revitalizace (nová plastová okna, zateplení, střecha). Byt je v původním stavu, umakartové jádro. Nachází v přízemí domu.
12	Slunečná	57	Bytová jednotka je situována ve 4.NP panelového domu s výtahem. Byt má novou kuchyňskou linku, lodžii, nové omítky, plastová okna, nové stupačky, zděné jádro s novou koupelnou.

13	Okružní	47	Byt se nachází v 7. podlaží revitalizovaného bytového domu. Byt je v udržovaném stavu a náleží mu sklep.
14	Česká	45	Jednotka 2+1 ve 4. patře panelového domu s výtahem. Byt bez vybavení a kuchyňské linky. Zděné jádro, dobré parkovací možnosti.
15	Okružní	45	Zrekonstruovaný byt 2+1 ve 4. poschodí revitalizovaného panelového domu s výtahem. Nová kuchyňská linka se spotřebiči, zděné jádro.

Tab. č. 85 - Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 13

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 13 - list 2											
Č.	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 lokalita	K2 stav a vybavení	K3 velikost PP	K4 balkon, lodžie	K5 podlaží	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena možného prodeje oceň. objektu Kč
1	1 200 000	0,86	1 032 000	1,03	0,98	1,28	1,00	1,15	0,98	1,46	706 849
2	1 090 000	0,88	959 200	1,00	1,28	1,09	1,00	1,20	0,89	1,49	643 758
3	1 150 000	0,87	1 000 500	1,04	0,94	1,30	1,00	1,15	0,97	1,42	704 577
4	1 100 000	0,88	968 000	1,01	1,18	1,12	1,00	1,15	0,99	1,51	641 060
5	750 000	0,88	660 000	0,99	0,78	1,05	1,00	1,00	1,02	0,82	804 878
6	790 000	0,89	703 100	0,92	0,70	1,09	1,00	0,90	1,05	0,67	1 049 403
7	1 750 000	0,85	1 487 500	1,01	1,13	1,30	1,30	1,05	0,97	1,96	758 929
8	850 000	0,89	756 500	0,92	0,70	1,14	1,00	1,10	1,00	0,81	933 951
9	1 270 000	0,88	1 117 600	1,03	0,95	1,30	1,30	1,15	0,70	1,33	840 301
10	1 150 000	0,87	1 000 500	0,99	1,02	1,12	1,00	1,20	0,90	1,22	820 082
11	1 200 000	0,86	1 032 000	1,04	0,79	1,30	1,00	1,15	1,01	1,24	832 258
12	1 230 000	0,86	1 057 800	1,04	1,12	1,30	1,30	1,10	0,70	1,52	695 921
13	850 000	0,87	739 500	0,97	0,81	1,09	1,00	0,95	0,99	0,81	912 963
14	990 000	0,89	881 100	0,92	0,70	1,05	1,00	1,10	1,03	0,76	1 159 342
15	1 100 000	0,88	968 000	0,97	1,08	1,05	1,00	1,10	1,00	1,21	800 000
Průměr										Kč	820 285
Směrodatná odchylka										Kč	130 553
Průměr minus směrodatná odchylka										Kč	689 732
Průměr plus směrodatná odchylka										Kč	950 838
Koeficient K1 úpravy: lokalita K2 Koeficient úpravy: stav a vybavení K3 Koeficient úpravy: velikost PP K4 Koeficient úpravy: balkon, lodžie K5 Koeficient úpravy: podlaží K6 Koeficient úpravy: úvaha znalce Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
Index odlišnosti			$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$								
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)										820 300 Kč	

Cena bytu č. 13 stanovená metodou přímého porovnání činí 820 300 Kč.

5.4.14 Byt č. 14 – 3+1, ul. Okružní

Tab. č. 86 - Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 14

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 14 – list 1			
Č.	Ulice	Podlahová plocha [m ²]	Popis bytu
	Okružní	68,26	Jednotka umístěná v panelovém bytovém domě ve 4. podlaží má dispozici 3+1. Dům prošel revitalizací (zateplení, nová plastová okna, nová izolace střechy). Byt je v dobrém udržovaném stavu, má novou kuchyňskou linkou, novou koupelnu se zděným jádrem. Byt má lodžii a sklep.
1	Valachův žleb	68	Byt v původním udržovaném stavu je umístěn v 1. podlaží panelového bytového domu, který prošel revitalizací. K bytu náleží lodžie i sklep.
2	Budovatelská	68	Byt se nachází ve 3.NP panelového domu po revitalizaci (centrální stupačky, plastová okna, střecha, výtah). Umakartové jádro, lodžie, sklep.
3	Slezská	74	Bytová jednotka s prosklenou lodžii je situována v 6. podlaží panelového domu, který prošel celkovou revitalizací. Byt je po rekonstrukci – zděné jádro, podlahy, topení. Součástí bytu je sklep.
4	Na Honech III.	70	Jednotka o dispozici 3+1 se zasklenou lodžii je umístěna v panelovém domě s výtahem ve 2.NP. Byt je po částečné rekonstrukci (vyzděné bytové jádro, nové podlahy, keramické obklady, nová kuchyně s vestavěnými spotřebiči). Součástí je sklep v suterénu domu. V domě provedena výměna stupaček, východní stěna je zateplená, nová plastová okna.
5	Luční	77	Bytová jednotka o velikosti 77 m ² s lodžii se nachází v revitalizovaném panelovém domě. Byt je umístěn ve 2. patře. Jádro v původním stavu.
6	SNP	73	Jednotka v původním stavu s možností rekonstrukce je umístěna ve 2.NP panelového domu. V bytě jsou nové radiátory a stupačky. Součástí bytu je sklep a lodžie.
7	Polní	72	Částečně zrekonstruovaný velký byt se dvěma lodžii se nachází ve 4. podlaží revitalizovaného panelového domu (zateplení, fasáda, plastová okna, střecha, nový výtah).
8	Slezská	71	Byt v městské části Jižní Svahy s lodžii se nachází v panelovém domě s výtahem ve 4.NP. V bytě jsou nová plastová okna, nové stupačky, rozvody elektřiny a vody, nové podlahy.
9	Luční	76	Slunný byt se nachází ve 3. NP panelového domu s výtahem. Byt je v původním udržovaném stavu a náleží mu lodžie a sklep. Dům prošel revitalizací – plastová okna, nové stupačky, zateplení.
10	Křiby	70	Bytová jednotka s lodžii se nachází v panelovém domě a je situována v 6. podlaží. Dům je kompletně zateplený - nová plastová okna, vchody a lodžie. Byt je po rekonstrukci (nová zděná koupelna s vanou, nová kuchyňská linka).
11	Na Honech II.	72	Jednotka s dispozicí 3+1 je situována ve 3. podlaží panelového domu v městské části Jižní Svahy. V bytě jsou nová okna, nové podlahy, z ložnice vstup na lodžii.

12	Okružní	70	Prostorný byt s lodžií se nachází ve 2. nadzemním podlaží panelového domu s výtahem. Byt prošel celkovou rekonstrukcí (zděné bytové jádro, nová koupelna, elektrika v mědi, odpady a rozvody vody v plastu, nové podlahy, kuchyňská linka). Dům, ve kterém se byt nachází, je po revitalizaci. K bytu náleží také sklepní kóje.
13	Česká	71	Bytová jednotka s lodžií v místní části Jižní Svahy. Panelový dům prošel kompletní rekonstrukcí – zateplení, fasáda, střecha, vstupní prostor a výtah. Ze 7. podlaží se vyskytuje hezký výhled. Koupelna a WC mají zděné jádro.

Tab. č. 87 - Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 14

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 14 - list 2											
Č.	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 loka- lita	K2 stav a vybave- ní	K3 velikos- t PP	K4 balkon, lodžie	K5 podlaží	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena možného prodeje ocen. objektu Kč
1	1 190 000	0,87	1 035 300	0,98	0,75	1,00	1,00	1,05	0,99	0,76	1 362 237
2	1 100 000	0,86	946 000	1,01	0,76	1,00	1,00	1,05	0,96	0,77	1 228 571
3	1 600 000	0,85	1 360 000	0,94	1,03	1,08	1,00	0,90	1,02	0,96	1 416 667
4	1 540 000	0,88	1 355 200	1,01	1,04	1,03	1,10	1,10	0,93	1,21	1 120 000
5	1 600 000	0,85	1 360 000	1,02	0,74	1,13	1,00	1,10	1,03	0,96	1 416 667
6	1 060 000	0,88	932 800	1,02	0,75	1,07	1,00	1,10	0,95	0,85	1 097 412
7	1 790 000	0,85	1 521 500	1,01	0,88	1,05	1,30	1,00	1,00	1,22	1 247 131
8	1 320 000	0,87	1 148 400	0,94	0,96	1,04	1,00	1,00	0,98	0,92	1 248 261
9	1 660 000	0,86	1 427 600	1,02	0,77	1,11	1,00	1,05	1,07	0,98	1 456 735
10	1 500 000	0,86	1 290 000	1,01	0,99	1,03	1,00	0,90	1,02	0,94	1 372 340
11	1 250 000	0,88	1 100 000	1,03	0,87	1,05	1,00	1,05	0,99	0,98	1 122 449
12	1 660 000	0,85	1 411 000	1,00	1,18	1,03	1,00	1,10	0,95	1,26	1 119 841
13	1 100 000	0,87	957 000	0,98	0,97	1,04	1,00	0,85	0,93	0,78	1 226 923
Průměr										Kč	1 264 249
Směrodatná odchylka										Kč	123 089
Průměr minus směrodatná odchylka										Kč	1 141 160
Průměr plus směrodatná odchylka										Kč	1 387 337
Koeficient K1 t úpravy: lokalita K2 Koeficient úpravy: stav a vybavení K3 Koeficient úpravy: velikost PP K4 Koeficient úpravy: balkon, lodžie K5 Koeficient úpravy: podlaží K6 Koeficient úpravy: úvaha znalce Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
Index odlišnosti			$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$								
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)										1 264 200 Kč	

Cena bytu č. 14 stanovená metodou přímého porovnání činí 1 264 200 Kč.

5.4.15 Byt č. 15 – 2+1, ul. Okružní

Tab. č. 88 - Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 15

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 15 – list 1			
Č.	Ulice	Podlahová plocha [m ²]	Popis bytu
	Okružní	43,75	Jednotka umístěná v panelovém bytovém domě ve 3. podlaží má dispozici 2+1. Dům prošel revitalizací (zateplení, nová plastová okna, nová izolace střechy). Byt je po rekonstrukci, má novou kuchyňskou linkou, novou koupelnu se zděným jádrem. K bytu nenáleží balkón či lodžie, má pouze sklep.
1	Větrná	44	Bytová jednotka je umístěna ve 3.NP panelového domu. Byt má nové zděné jádro, novou koupelnu a kuchyň. Bez balkónu, k bytu náleží sklepní kóje.
2	Podlesí III.	46	Bytová jednotka o celkové ploše 46 m ² je v 6. podlaží panelového domu s výtahem. Je v původním udržovaném stavu, bez balkónu.
3	Luční	45	Kompletně zrekonstruovaný přízemní byt 2+1 v zatepleném panelovém domě s výtahem. Byt má prostornou novou kuchyň, novou koupelnu se zděným jádrem, sklep dále nové podlahy, omítky, rozvody, elektřinu, plastová okna.
4	Dětská	54	Jednotka s dispozicí 2+1 je situována v 1.NP panelového bytového domu. Byt má novou koupelnu se zděným jádrem, nové odpady a rozvody, plastová okna.
5	Luční	62	Byt s lodžíí se nachází v posledním 5.NP kompletně revitalizovaného bytového domu s výtahem. Byt má zděné jádro s novou koupelnou a kuchyňskou linkou.
6	Česká	47	Zrekonstruovaný byt 2+1 v 6. podlaží revitalizovaného panelového domu s výtahem. Byt má zděné jádro, nová plastová okna, podlahy, novou kuchyňskou linku. Součástí bytu je sklep.
7	Podlesí III.	47	Slunný byt po částečné rekonstrukci je situován v přízemí panelového domu. Byt má nové radiátory, podlahy, novou koupelnu se zděným jádrem.
8	Na Honech III.	48	Byt po zdařilé rekonstrukci je umístěný ve 2.NP panelového domu. V bytě je udělaná nová kuchyňská linka, podlahy a zděné jádro v koupelně.
9	Okružní	45	Jednotka se nachází v revitalizovaném panelovém domě v 7.NP. Byt je v původním, udržovaném stavu, vhodný k rekonstrukci.
10	Podlesí IV.	45	Jedná se o zrekonstruovaný byt s dispozicí 2+1. Byt je situován v 1. podlaží panelového domu. V bytě jsou nové omítky a podlahy, umakartové jádro.
11	Luční	45	Bytová jednotka umístěná v 5.NP panelového domu po revitalizaci. Má zděné jádro bytu, koupelna a WC po rekonstrukci.
12	Moravská	43	Byt v původním stavu se nachází ve 4. podlaží panelového domu s výtahem. Byt má umakartové jádro a sklep.

13	Slunečná	56	Jednotka o rozloze 56 m ² je umístěná v přízemí panelového domu. Byt je v původním stavu – umakartové jádro.
14	Středová	60	Byt v 1.NP má bezbariérový přístup. Dům, kde se byt nachází, je panelový po revitalizaci. Interiér bytu je v původním stavu.
15	Slezská	49	Bytová jednotka s dispozicí 2+1 je v původním stavu, má pouze nová plastová okna. Je umístěna ve 3.NP panelového domu.

Tab. č. 89 - Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 15

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 15 - list 2											
Č.	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 loka- lita	K2 stav a vybave- ní	K3 velikos- t PP	K4 balkon, lodžie	K5 podlaží	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena možného prodeje oceň. objektu Kč
1	1 299 000	0,87	1 130 130	1,01	0,94	1,02	1,00	1,00	0,99	0,96	1 177 219
2	699 000	0,89	622 110	1,04	0,70	1,07	1,00	0,85	0,94	0,62	1 003 403
3	1 100 000	0,86	946 000	1,03	1,12	1,05	1,00	0,97	0,97	1,14	829 825
4	1 200 000	0,88	1 056 000	1,02	0,96	1,26	1,00	0,97	1,00	1,19	887 395
5	1 400 000	0,89	1 246 000	1,03	1,03	1,30	1,30	0,90	0,96	1,55	803 871
6	1 250 000	0,88	1 100 000	1,02	1,00	1,09	1,00	0,85	1,02	0,97	1 134 021
7	999 000	0,87	869 130	1,04	0,95	1,09	1,00	0,97	1,00	1,05	827 743
8	1 150 000	0,89	1 023 500	1,03	0,92	1,12	1,00	1,05	1,06	1,18	867 373
9	900 000	0,85	765 000	1,00	0,70	1,05	1,00	0,80	1,34	0,79	968 354
10	1 040 000	0,87	904 800	1,04	0,76	1,05	1,00	0,97	1,11	0,89	1 016 629
11	1 100 000	0,88	968 000	1,03	0,98	1,05	1,00	0,90	1,09	1,04	930 769
12	870 000	0,86	748 200	1,02	0,70	1,00	1,00	0,95	1,08	0,73	1 024 932
13	1 255 000	0,85	1 066 750	1,02	0,70	1,30	1,00	0,97	1,37	1,23	867 276
14	1 050 000	0,86	903 000	0,99	0,75	1,30	1,00	0,97	1,08	1,01	894 059
15	759 000	0,89	675 510	1,02	0,73	1,14	1,00	1,00	0,96	0,81	833 963
Průměr										Kč	937 789
Směrodatná odchylka										Kč	142 919
Průměr minus směrodatná odchylka										Kč	794 870
Průměr plus směrodatná odchylka										Kč	1 080 707
Koeficient K1 úpravy: lokalita K2 Koeficient úpravy: stav a vybavení K3 Koeficient úpravy: velikost PP K4 Koeficient úpravy: balkon, lodžie K5 Koeficient úpravy: podlaží K6 Koeficient úpravy: úvaha znalce Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
Index odlišnosti		IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)									
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)										937 800 Kč	

Cena bytu č. 15 stanovená metodou přímého porovnání činí 937 800 Kč.

5.4.16 Byt č. 16 – 3+1, ul. Polní

Tab. č. 90 - Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 16

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 16 – list 1			
Č.	Ulice	Podlahová plocha [m ²]	Popis bytu
	Polní	70,62	Jednotka umístěná v panelovém bytovém domě ve 2. podlaží má dispozici 3+1. Byt je v dobrém udržovaném stavu, umakartové jádro. Součástí bytu je lodžie a sklep.
1	Podlesí III	74	Bytová jednotka s balkónem má vyzděné jádro s novou koupelnou a nachází se ve 4.NP panelového domu v městské části Jižní Svahy. Byt je v pěkném udržovaném stavu.
2	Česká	75	Byt s lodžii je situován v 6. podlaží částečně zatepleného panelového domu. V bytě je nová kuchyňská linka, nová koupelna se zděným jádrem, nové omítky, podlahy, plastová okna a nové stupačky. Dům má zateplenou střechu a severní fasádu.
3	SNP	74	Jednotka v původním dobře udržovaném stavu se nachází ve 2.NP panelového domu s výtahem. K bytu náleží lodžie a sklep.
4	Slezská	74	Zrekonstruovaný byt se zasklenou lodžii je situován v 6.NP revitalizovaného panelového domu (zateplení, plastová okna). Byt má nové omítky, rozvody, koupelnu se zděným jádrem, kuchyňskou linku, podlahy, měřiče tepla.
5	Luční	82	Bytová jednotka s prostornou lodžii je umístěná ve 2.NP revitalizovaného panelového domu. Byt je v pěkně udržovaném stavu, staré umakartové jádro.
6	Česká	74	Bytová jednotka se nachází v 5. podlaží osmipodlažního panelového domu. K bytové jednotce náleží balkon. Bytová jednotka i nemovitost, ve které se bytová jednotka nachází, prošly rekonstrukcí. Jednalo se o zateplení domu a osazení nových plastových oken.
7	Na Honech II.	66	Byt v původním stavu, vhodný k rekonstrukci, je umístěn v přízemí panelového domu s výtahem. K bytu náleží balkon.
8	Křiby	70	Slunný byt s lodžii se nachází v panelovém domě. Bytová jednotka má lodžii a je situována v 6. podlaží. V domě je výtah. Dům je kompletně zateplený, nová plastová okna, vchody a lodžie. Byt po rekonstrukci. Nová zděná koupelna s vanou, nová kuchyňská linka.
9	Česká	71	Bytová jednotka s lodžii v místní části Jižní Svahy. Panelový dům prošel kompletní rekonstrukcí – zateplení, fasáda, střecha, vstupní prostor a výtah. Ze 7. podlaží se vyskytuje hezký výhled. Koupelna a WC mají zděné jádro.
10	Budovatelská	68	Byt 3+1 s lodžii v panelovém domě. Byt ve velmi dobrém stavu se nachází ve 3.NP. Nové stupačky.
11	Okružní	64	Rekonstruovaný byt s lodžii v městské části jižní svahy je umístěn ve 4. podlaží panelového domu. Byt má nové zděné

			jádro, kuchyňskou linku a zčásti novou elektriku, podlahy, rozvody vody, odpady i omítky. Bytový dům je po revitalizaci.
12	Na Honech I.	67	Zrekonstruovaný byt 3+1 s lodžii s výhledem na Jižní Svahy je umístěn ve 4.NP panelového domu. Nové podlahy, omítky, zděná koupelna s vanou, kuchyně, plastová okna.
13	Slezská	73	Jednotka umístěná ve 4.NP panelového domu s výtahem. V domě vyměněny stupačky. Byt s lodžii je v původním dobře udržovaném stavu.

Tab. č. 91 - Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 16

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 16 - list 2											
Č.	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 loka- lita	K2 stav a vybave- ní	K3 velikos- t PP	K4 balkon, lodžie	K5 podlaží	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena možného prodeje oceň. objektu Kč
1	1 150 000	0,87	1 000 500	1,06	1,16	1,05	0,97	0,90	0,84	0,94	1 064 362
2	1 350 000	0,86	1 161 000	1,04	1,28	1,06	1,00	0,80	1,02	1,15	1 009 565
3	1 060 000	0,85	901 000	1,02	0,97	1,05	1,00	1,00	0,87	0,90	1 001 111
4	1 600 000	0,86	1 376 000	1,04	1,26	1,05	1,15	0,80	0,90	1,14	1 207 018
5	1 600 000	0,85	1 360 000	1,01	1,05	1,16	1,00	1,00	1,20	1,48	918 919
6	1 199 000	0,85	1 019 150	1,04	1,18	1,05	0,97	0,85	0,92	0,98	1 039 949
7	1 250 000	0,88	1 100 000	1,07	0,94	0,93	0,97	0,95	1,06	0,92	1 195 652
8	1 500 000	0,87	1 305 000	1,02	1,29	0,99	1,00	0,80	1,02	1,06	1 231 132
9	1 290 000	0,86	1 109 400	1,04	1,30	1,01	1,00	0,75	0,99	1,01	1 098 416
10	1 100 000	0,89	979 000	1,10	1,01	0,96	1,00	0,95	0,84	0,85	1 151 765
11	1 670 000	0,85	1 419 500	0,98	1,27	0,91	1,00	0,90	1,07	1,09	1 302 294
12	1 690 000	0,85	1 436 500	1,07	1,18	0,95	1,00	0,90	1,10	1,19	1 207 143
13	1 180 000	0,87	1 026 600	1,04	0,97	1,03	1,00	0,90	0,89	0,84	1 222 143
Průměr										Kč	1 126 882
Směrodatná odchylka										Kč	97 331
Průměr minus směrodatná odchylka										Kč	1 029 551
Průměr plus směrodatná odchylka										Kč	1 224 213
Koeficient K1 úpravy: lokalita K2 Koeficient úpravy: stav a vybavení K3 Koeficient úpravy: velikost PP K4 Koeficient úpravy: balkon, lodžie K5 Koeficient úpravy: podlaží K6 Koeficient úpravy: úvaha znalce Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzercí přiměřeně nižší											
Index odlišnosti						$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$					
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)											1 126 900 Kč

Cena bytu č. 16 stanovená metodou přímého porovnání činí 1 126 900 Kč.

5.4.17 Byt č. 17 – 3+1, ul. Jílová

Tab. č. 92 - Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 17

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 17 – list 1			
Č.	Ulice	Podlahová plocha [m ²]	Popis bytu
	Jílová	70,49	Bytová jednotka umístěná v panelovém bytovém domě ve 2. podlaží je dispozice 3+1. Byt je v dobrém stavu, má plastová okna, umakartové jádro. Součástí bytu je lodžie a sklepní kóje.
1	Kříby	69	Slunný, hezky dispozičně řešený byt 3+1 s lodžii na Jižních Svazích. Byt se nachází v 7. patře s výtahem. Zděné jádro, nová kuchyňská linka, sklep. Dům je zateplen, nová střecha, plastová okna, omítky.
2	Okružní	80	Jednotka 3+1 v revitalizovaném panelovém domě. Byt má nové zděné jádro, velikou lodžii, sklep, bezbariérový přístup a je situován v přízemí domu.
3	Luční	78	Byt s balkónem v klidné části je umístěn ve 2.NP panelového bytového domu s výtahem. Dům je zateplen a má nová plastová okna.
4	Valachův žleb	70	Jednotka 3+1 po kompletní vkusné a originální rekonstrukci. Provedena výměna rozvodů elektřiny, nové podlahy, nové omítky, větší koupelna, samostatné WC, zděné jádro. Okna jsou plastová. Byt se nachází v 1.NP panelového domu. Součástí je i zasklená lodžie a sklepní kóje.
5	Na Honech II.	70	Byt ve 2. patře panelového domu. Byt je velmi zachovalý, v původním stavu, balkón, umakartové jádro.
6	Valachův žleb	68	Byt v původním udržovaném stavu je umístěn v 1. podlaží panelového bytového domu, který prošel revitalizací. K bytu náleží lodžie i sklep.
7	Budovatelská	68	Byt se nachází ve 3.NP panelového domu po revitalizaci (centrální stupačky, plastová okna, střecha, výtah). Umakartové jádro, lodžie, sklep.
8	Slezská	74	Bytová jednotka s prosklenou lodžii je situována v 6. podlaží panelového domu, který prošel celkovou revitalizací. Byt je po rekonstrukci – zděné jádro, podlahy, topení. Součástí bytu je sklep.
9	Na Honech III.	70	Jednotka o dispozici 3+1 se zasklenou lodžii je umístěna v panelovém domě s výtahem ve 2.NP. Byt je po částečné rekonstrukci (vyzděné bytové jádro, nové podlahy, keramické obklady, nová kuchyně s vestavěnými spotřebiči). Součástí je sklep v suterénu domu. V domě provedena výměna stupaček, východní stěna je zateplená, nová plastová okna.
10	Luční	77	Bytová jednotka o velikosti 77 m ² s lodžii se nachází v revitalizovaném panelovém domě. Byt je umístěn ve 2. patře. Jádro v původním stavu.
11	SNP	73	Jednotka v původním stavu s možností rekonstrukce je umístěna ve 2.NP panelového domu. V bytě jsou nové

			radiátory a stupačky. Součástí bytu je sklep a lodžie.
12	Polní	72	Částečně zrekonstruovaný velký byt se dvěma lodžemi se nachází ve 4. podlaží revitalizovaného panelového domu (zateplení, fasáda, plastová okna, střecha, nový výtah).
13	Slezská	71	Byt v městské části Jižní Svahy s lodžii se nachází v panelovém domě s výtahem ve 4.NP. V bytě jsou nová plastová okna, nové stupačky, rozvody elektřiny a vody, nové podlahy.

Tab. č. 93 - Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 17

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 17 - list 2											
Č.	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 loka- lita	K2 stav a vybave- ní	K3 velikos- t PP	K4 balkon, lodžie	K5 podlaží	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena možného prodeje oceň. objektu Kč
1	1 560 000	0,86	1 341 600	1,03	1,27	0,98	1,00	0,75	1,23	1,18	1 136 949
2	1 780 000	0,85	1 513 000	0,98	1,26	1,13	1,10	0,95	0,99	1,45	1 043 448
3	1 699 000	0,89	1 512 110	1,01	1,03	1,11	0,97	1,00	1,14	1,27	1 190 638
4	1 590 000	0,88	1 399 200	0,96	1,28	0,99	1,15	0,95	1,09	1,45	964 966
5	1 250 000	0,85	1 062 500	1,06	1,00	0,99	0,97	1,00	1,06	1,08	983 796
6	1 190 000	0,88	1 047 200	0,96	1,03	0,96	1,00	0,95	1,17	1,06	987 925
7	1 100 000	0,89	979 000	1,10	1,05	0,96	1,00	0,95	1,02	1,08	906 481
8	1 600 000	0,85	1 360 000	1,05	1,29	1,05	1,15	0,80	1,01	1,32	1 030 303
9	1 540 000	0,87	1 339 800	1,06	1,30	0,99	1,15	1,00	1,04	1,64	816 951
10	1 600 000	0,85	1 360 000	1,01	1,04	1,09	1,00	1,00	1,23	1,41	964 539
11	1 060 000	0,89	943 400	1,02	1,01	1,04	1,00	1,00	0,93	0,99	952 929
12	1 790 000	0,85	1 521 500	1,01	1,19	1,02	1,30	0,90	1,11	1,59	956 918
13	1 320 000	0,87	1 148 400	1,05	1,09	1,01	1,00	0,90	1,21	1,26	911 429
Průměr										Kč	988 252
Směrodatná odchylka										Kč	93 207
Průměr minus směrodatná odchylka										Kč	895 045
Průměr plus směrodatná odchylka										Kč	1 081 458
Koeficient K1 úpravy: lokalita K2 Koeficient úpravy: stav a vybavení K3 Koeficient úpravy: velikost PP K4 Koeficient úpravy: balkon, lodžie K5 Koeficient úpravy: podlaží K6 Koeficient úpravy: úvaha znalce Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K = 1,00, u inzerce průměrně nižší											
Index odlišnosti			$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$								
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)											988 300 Kč

Cena bytu č. 17 stanovená metodou přímého porovnání činí 988 300 Kč.

5.4.18 Byt č. 18 – 2+1, ul. Jílová

Tab. č. 94 - Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 18

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 18 – list 1			
Č.	Ulice	Podlahová plocha [m ²]	Popis bytu
	Jílová	54,28	Jednotka umístěná v panelovém bytovém domě ve 4.NP je dispozičně řešena jako 2+1. Byt je v dobrém stavu, má umakartové jádro, plastová okna, novou kuchyňskou linku a nové podlahy. Součástí bytu je lodžie a sklepní kóje.
1	Okružní	45	Bytová jednotka 2+1 se nachází ve 4.NP revitalizovaného panelového domu s výtahem. V bytě proběhla rekonstrukce – kuchyňská linka, rozvody vody, elektřina, nová koupelna včetně zděného jádra, nové omítky, plastová okna. K bytu náleží sklep.
2	Středová	60	Byt o rozloze 60 m ² se nachází v přízemí šestipodlažního revitalizovaného panelového domu. Interiér bytu je v původním stavu. Součástí bytu je sklep.
3	Česká	47	Zrekonstruovaný byt je umístěn v 6.NP revitalizovaného panelového domu. Byt má nové veškeré rozvody, omítky, koupelnu vč. zděného jádra, kuchyňská linka, podlahy, dveře, zárubně, vestavěné skříně.
4	Na Honech I.	47	Bytová jednotka prošla částečnou rekonstrukcí a je situována ve 3. podlaží panelového domu. Jsou zde nové radiátory, podlahy, omítky. V koupelně je staré umakartové jádro. K bytu náleží sklep.
5	Moravská	55	Byt se nachází ve 4. patře panelového bytového domu. Byt je v původním stavu a součástí je sklep.
6	Středová	68	Jednotka o dispozici 2+1 je situována v 1.NP revitalizovaného panelového domu (zateplení, výměna oken). K bytu náleží balkón.
7	Slezská	49	Byt je umístěn ve 3. podlaží panelového bytového domu. Byt má plastová okna, jinak je v původním, dobře udržovaném, stavu. Součástí bytu je sklep.
8	Na Honech III.	49	Zrekonstruovaný byt je situován ve 2.NP panelového bytového domu. V bytě jsou nové podlahy, koupelna vč. zděného jádra, kuchyňská linka. K bytu náleží sklep a společné prostory domu.
9	Moravská	46	Jednotka je umístěná ve 4. podlaží panelového domu. Byt je v původním stavu, včetně oken.
10	Dětská	55	Byt s bezbariérovým vstupem bez balkónu je umístěn v přízemí panelového domu. Byt po vkusné rekonstrukci – nová okna, zděná koupelna, nové podlahy. K bytu patří sklep.
11	Na Honech I.	47	Zrekonstruovaný byt 2+1 bez balkónu je umístěn ve 2. podlaží panelového domu. Dům je po revitalizaci.
12	Slunečná	60	Jednotka s bezbariérovým přístupem se nachází v přízemí panelového bytového domu, kde proběhla celková revitalizace – dům je zateplen, má nová plastová okna,

			novou střechu. V celém domě jsou nové rozvody. Celý byt je v původním dobře udržovaném stavu. K bytu náleží sklep.
13	Luční	48	Byt je situován v revitalizovaném panelovém domě v 1. podlaží. Byt prošel zdařilou rekonstrukcí – nová koupelna s vanou, samostatné WC, nové podlahy, rozvody, dveře, zárubně. Bez balkónu.
14	Podlesí III.	45	Jednotka s dispozicí 2+1 je v původním, ale dobře udržovaném stavu. Dům je po opravě střechy, společných prostor, jsou vyměněné stupačky. Byt nemá balkón a je umístěn v 6.NP.

Tab. č. 95 - Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 18

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 18 - list 2											
Č.	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 loka- lita	K2 stav a vybave- ní	K3 velikos- t PP	K4 balkon, lodžie	K5 podlaží	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena možného prodeje oceň. objektu Kč
1	1 100 000	0,85	935 000	0,97	1,24	1,05	0,70	1,00	1,30	1,15	813 043
2	1 050 000	0,87	913 500	1,03	0,94	1,30	0,70	1,05	1,13	1,05	870 000
3	1 250 000	0,86	1 075 000	0,98	1,26	1,09	0,70	0,90	1,22	1,04	1 033 654
4	1 040 000	0,88	915 200	1,05	0,88	1,09	0,70	1,05	1,36	1,01	906 139
5	875 000	0,89	778 750	0,98	0,82	1,28	0,70	1,00	1,08	0,78	998 397
6	1 250 000	0,88	1 100 000	1,03	0,93	1,30	1,00	1,05	0,93	1,22	901 639
7	759 000	0,87	660 330	0,98	0,81	1,14	0,70	1,05	1,22	0,81	815 222
8	1 150 000	0,89	1 023 500	1,05	1,18	1,14	0,70	1,10	1,26	1,37	747 080
9	870 000	0,85	739 500	0,98	0,74	1,07	0,70	1,00	1,27	0,69	1 071 739
10	1 200 000	0,87	1 044 000	1,03	1,16	1,28	0,70	1,05	1,08	1,21	862 810
11	1 090 000	0,88	959 200	1,05	1,26	1,09	0,70	1,10	0,89	0,99	968 889
12	1 150 000	0,86	989 000	1,02	0,86	1,30	0,70	1,05	1,24	1,04	950 962
13	1 100 000	0,85	935 000	1,01	1,12	1,12	0,70	1,05	1,01	0,94	994 681
14	750 000	0,86	645 000	1,06	0,83	1,05	0,70	0,90	1,33	0,77	837 662
Průměr										Kč	912 280
Směrodatná odchylka										Kč	78 401
Průměr minus směrodatná odchylka										Kč	833 879
Průměr plus směrodatná odchylka										Kč	990 681
Koeficient K1 úpravy: lokalita K2 Koeficient úpravy: stav a vybavení K3 Koeficient úpravy: velikost PP K4 Koeficient úpravy: balkon, lodžie K5 Koeficient úpravy: podlaží K6 Koeficient úpravy: úvaha znalce Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
Index odlišnosti		$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$									
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)										912 300 Kč	

Cena bytu č. 18 stanovená metodou přímého porovnání činí 912 300 Kč.

5.4.19 Byt č. 19 – 2+1, ul. Husova

Tab. č. 96 - Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 19

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 19 – list 1			
Č.	Ulice	Podlahová plocha [m ²]	Popis bytu
	Husova	48,00	Jednotka umístěná v panelovém bytovém domě ve 3.NP je dispozičně řešena jako 2+1. Byt je v původním, dobře udržovaném stavu, má umakartové jádro. Součástí bytu je lodžie a sklepní kóje.
1	tř. Svobody	58	Bytová jednotka se nachází v 1.NP revitalizovaného panelového nízkopodlažního domu – dům je zateplený, vyměněna okna za plastová, nové lodžie. Byt prošel rekonstrukcí: nová kuchyňská linka, zděná koupelna s vanou, podlahy.
2	tř. Svobody	48	Vkusně zrekonstruovaný byt bez balkónu v prvním patře panelového domu. V bytě plovou podlahy, plastová okna, nové dveře a elektrika, nové omítky, stupačky a rozvody. Dům je revitalizovaný (výťah, střecha).
3	Mlýnská	54	Byt 2+1 ve 2.NP s balkónem. Dům je revitalizován – zateplení, nová střecha, výměna oken, vstupy, nová plastová okna + žaluzie.
4	tř. Svobody	58	Světlý a velmi hezký byt 2+1, který je situován ve 3.NP panelového domu. Bytový dům je po celkové revitalizaci. Moderně zrekonstruovaný byt se zděným jádrem. V bytě je nová kuchyňská linka, plastová okna, podlahy – parkety, nová koupelna. K bytu náleží sklep, k využití nebytové prostory.
5	Chelčického	58	Byt se nachází ve 4. podlaží v zatepleném domě včetně střechy s plastovými okny a novými vchodovými dveřmi. Byt je v původním udržovaném stavu. V pokojích jsou na zemi parkety, v ostatním místnostech lino. Byt je vhodný k rekonstrukci podle vlastních představ.
6	Mlýnská	60	Zrekonstruovaný byt 2+1 v 7. patře panelového domu. Jedná se o byt po velmi zdařilé rekonstrukci. Nová elektroinstalace, štukové omítky. Na domě proběhla částečná revitalizace. Z obývacího pokoje je vstup na balkón.
7	tř. Svobody	48	Byt 2+1 o rozloze 48 m ² umístěný v přízemí panelového domu. Jedná se o byt po částečné rekonstrukci. Zčásti nová elektroinstalace. Okna plastová, dům po revitalizaci.
8	tř. Svobody	60	Byt s balkónem se nachází v panelovém domě v 11.NP s novým výťahem. V domě jsou nové vchodové dveře, opravené schodiště a chodby. Byt prošel velmi náročnou rekonstrukcí – nové elektrické rozvody v mědi, nové rozvody vody v kuchyni, sádkartonové stropy, nové omítky a podlahy, nová plastová okna, nová koupelna, dveře a zárubně. V bytě není kuchyňská linka.

9	tř. 3. května	56	Pěkný byt 2+1 s balkónem a výtahem. Plovoucí podlahy, nově vymalováno. Byt je umístěn ve 4. patře z pěti, pěkný výhled do zeleně. Dům je po kompletní revitalizaci – stupačky, okna, zateplená fasáda.
10	Tyršova	50	Bezbariérový byt 2+1 je umístěn v přízemí revitalizovaného domu (zateplené, fasáda, okna). K bytu náleží sklepní kóje.

Tab. č. 97 - Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 19

Zjištění ceny přímým porovnáním - BYT č. 19 - list 2											
Č.	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 loka- lita	K2 stav a vybavení	K3 velikos t PP	K4 balkon, lodžie	K5 podlaží	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena možného prodeje oceň. objektu Kč
1	1 150 000	0,89	1 023 500	1,04	1,28	1,21	1,00	1,00	0,87	1,40	731 071
2	1 380 000	0,87	1 200 600	1,04	1,16	1,00	0,70	1,00	1,50	1,27	945 354
3	1 050 000	0,86	903 000	0,99	1,05	1,13	1,00	1,05	0,89	1,09	828 440
4	1 160 000	0,85	986 000	1,04	1,30	1,21	0,70	1,00	0,98	1,12	880 357
5	800 000	0,86	688 000	0,98	0,86	1,21	0,70	0,95	1,01	0,68	1 011 765
6	1 240 000	0,89	1 103 600	0,99	1,22	1,25	0,97	0,80	0,99	1,16	951 379
7	950 000	0,88	836 000	1,04	1,03	1,00	0,70	1,00	0,93	0,70	1 194 286
8	1 250 000	0,86	1 075 000	1,04	1,15	1,25	1,00	0,70	1,00	1,05	1 023 810
9	1 149 000	0,88	1 011 120	0,94	1,10	1,17	1,00	0,95	0,94	1,08	936 222
10	950 000	0,87	826 500	0,98	1,02	1,04	0,70	1,00	1,21	0,88	939 205
Průměr										Kč	944 189
Směrodatná odchylka										Kč	135 975
Průměr minus směrodatná odchylka										Kč	808 214
Průměr plus směrodatná odchylka										Kč	1 080 164
Koeficient K1 úpravy: lokalita K2 Koeficient úpravy: stav a vybavení K3 Koeficient úpravy: velikost PP K4 Koeficient úpravy: balkon, lodžie K5 Koeficient úpravy: podlaží K6 Koeficient úpravy: úvaha znalce Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K = 1,00, u inzercí přiměřeně nižší											
Index odlišnosti			IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)								
Odhadovaná cena (dle ODBORNÉ úvahy)											944 200 Kč

Cena bytu č. 19 stanovená metodou přímého porovnání činí 944 200 Kč.

5.4.20 Výsledné ceny bytů zjištěné metodou přímého porovnání

Při výpočtu ceny metodou přímého porovnání jsem vycházela z vytvořené databáze, která je uvedena před tabulkou s výpočtem. Tato databáze byla vytvořena z inzerce vyvěšených na internetovém serveru www.sreality.cz. Ze zjištěných cen jednotlivých inzerovaných bytů byl vytvořen průměr a tím jsme získali konečnou cenu bytu. Následující tabulka č. 98 rekapituluje výsledné ceny bytových jednotek při použití metody přímého porovnání.

Tab. č. 98 – Rekapitulace ocenění bytů metodou přímého porovnání

Označení	Dispozice	Podlahová plocha bytu [m ²]	Cena zjištěná metodou přímého porovnání [Kč]	Základní cena upravená za m ² [Kč/m ²]
Otrokovice				
BYT č. 1	2+1	53,93	974 900	18 077
BYT č. 2	3+1	73,17	1 300 400	17 772
BYT č. 3	3+1	80,80	1 381 300	17 095
BYT č. 4	3+1	71,93	1 272 200	17 687
BYT č. 5	2+1	47,67	971 700	20 384
BYT č. 6	3+kk	82,15	1 935 200	23 557
BYT č. 7	2+kk	48,81	1 175 100	24 075
BYT č. 8	3+1	70,60	1 356 700	19 217
BYT č. 9	2+1	52,97	1 105 200	20 865
Zlín				
BYT č. 10	3+1	78,46	1 769 300	22 550
BYT č. 11	2+1	51,62	1 383 000	26 792
BYT č. 12	3+1	67,22	1 427 700	21 239
BYT č. 13	2+1	42,99	820 300	19 081
BYT č. 14	3+1	68,52	1 264 200	18 450
BYT č. 15	2+1	43,75	937 800	21 435
BYT č. 16	3+1	71,58	1 126 900	15 743
BYT č. 17	3+1	71,45	988 300	13 832
BYT č. 18	2+1	55,24	912 300	16 515
BYT č. 19	2+1	48,48	944 200	19 476

U cen bytů zjištěné metodou přímého porovnání bylo zvoleno šest koeficientů, konkrétně koeficientem K1 – lokalita, K2 – stav a vybavení, K3 – velikost podlahové plochy, K4 – balkon, lodžie, K5 – podlaží a K6 – úvaha znalce.

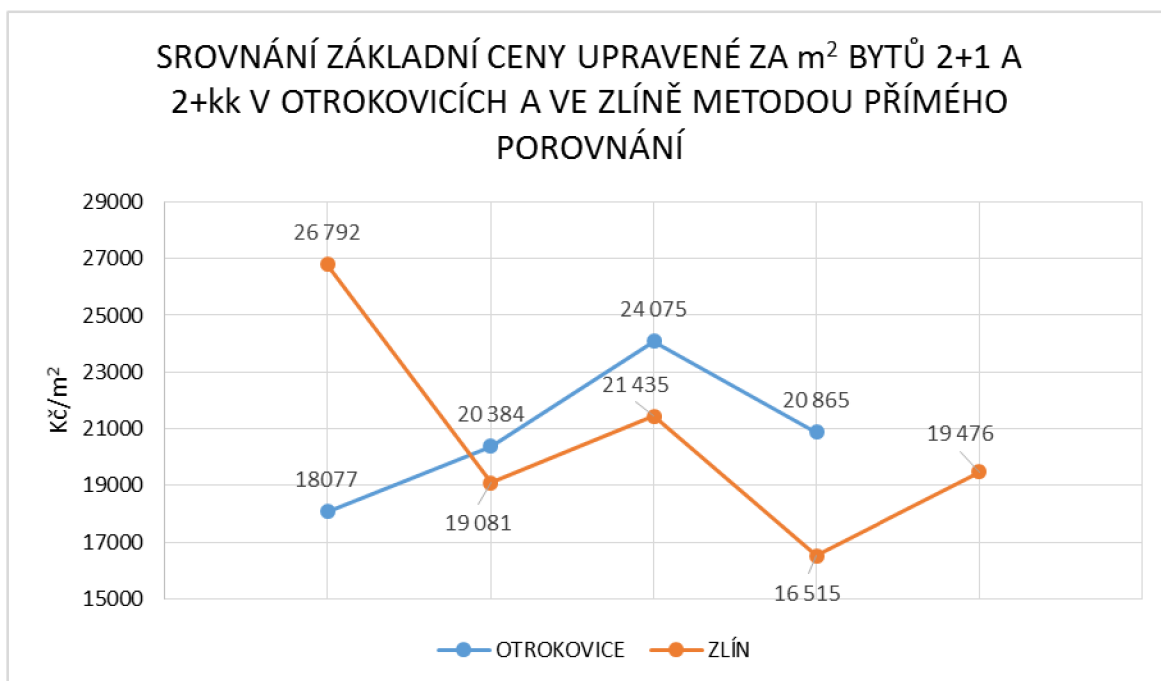
U koeficientu K1 zohledňuji polohu bytu v dané lokalitě. Z důvodu, že se všechny byty nacházejí v jedné lokalitě, tak by u všech bytů tento koeficient nabýval hodnoty 1,00. Proto jsem si zvolila pohled na tento koeficient jinak. Hlavním kritériem srovnání bylo umístění bytu k centru dané obce, k občanské vybavenosti a dopravní dostupnosti. Koeficient K2 zohledňuje stav a vybavení každého bytu, koeficient K3 velikost podlahové plochy, tzn. výměru podlahové plochy. U koeficientu K4, který se zaměřuje na existenci nebo neexistenci balkonu či lodžie, byl zohledněn i fakt, zda je lodžie zasklená či nikoli. Předposlední koeficient K5 zohledňuje podlaží, ve kterém je byt umístěn v bytovém domě. Zde bylo uvažováno jako ideální podlaží 2. Vždy se ale dané koeficienty odvíjely od umístění podlaží posuzovaného bytu. V koeficientu úvahy znalce byl zohledněn subjektivní názor znalce jako jeho pohled na byt jako celek.

Index odlišnosti je součin uvedených koeficientů. Tento index se pohybuje kolem hodnoty 1,00, pokud jsou porovnávány byty (z inzerce) ve zvolených kritériích velmi podobné.

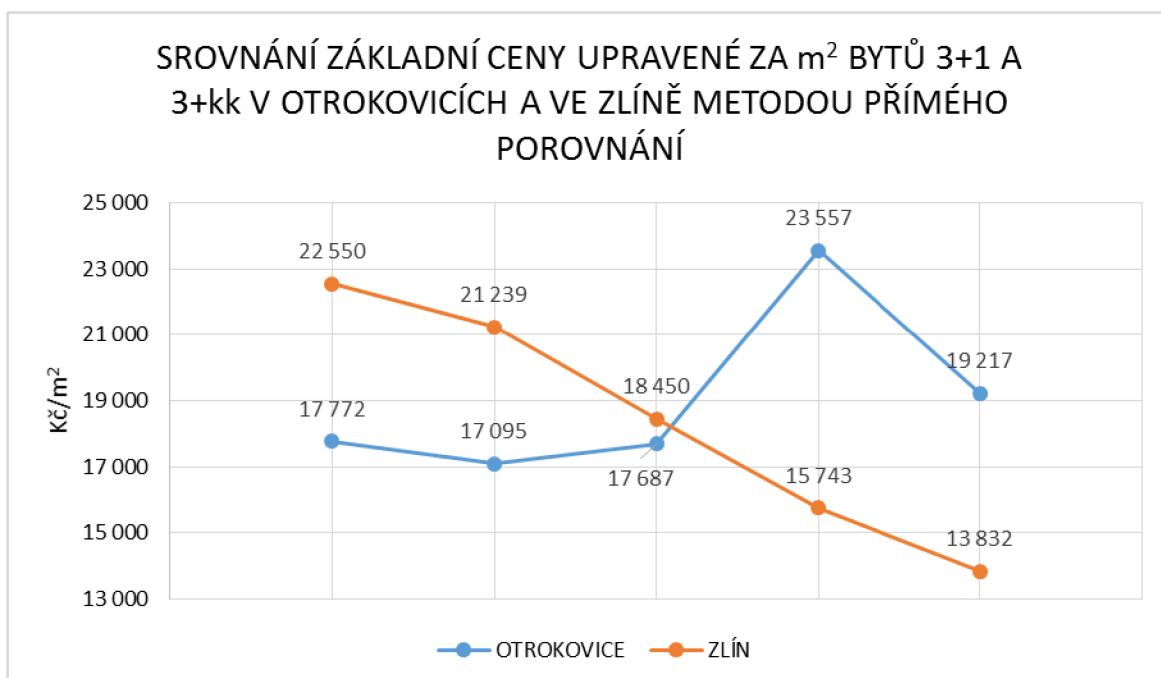
Při stanovení ceny obvyklé se vychází z ceny, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku. Proto je cena obvyklá nejbliže právě metodě přímého porovnání, jelikož vychází se skutečného prodeje na trhu nemovitostí.

Výsledné jednotkové ceny se pohybují v rozmezí 13 832 Kč/m² až 26 792 Kč/m². Nelze říci, zda výsledné ceny bytů jsou vyšší v jedné či druhé lokalitě. Z následujících grafů je vidět, že ceny se pohybují přibližně ve stejném rozmezí jak v Otrokovicích, tak ve Zlíně.

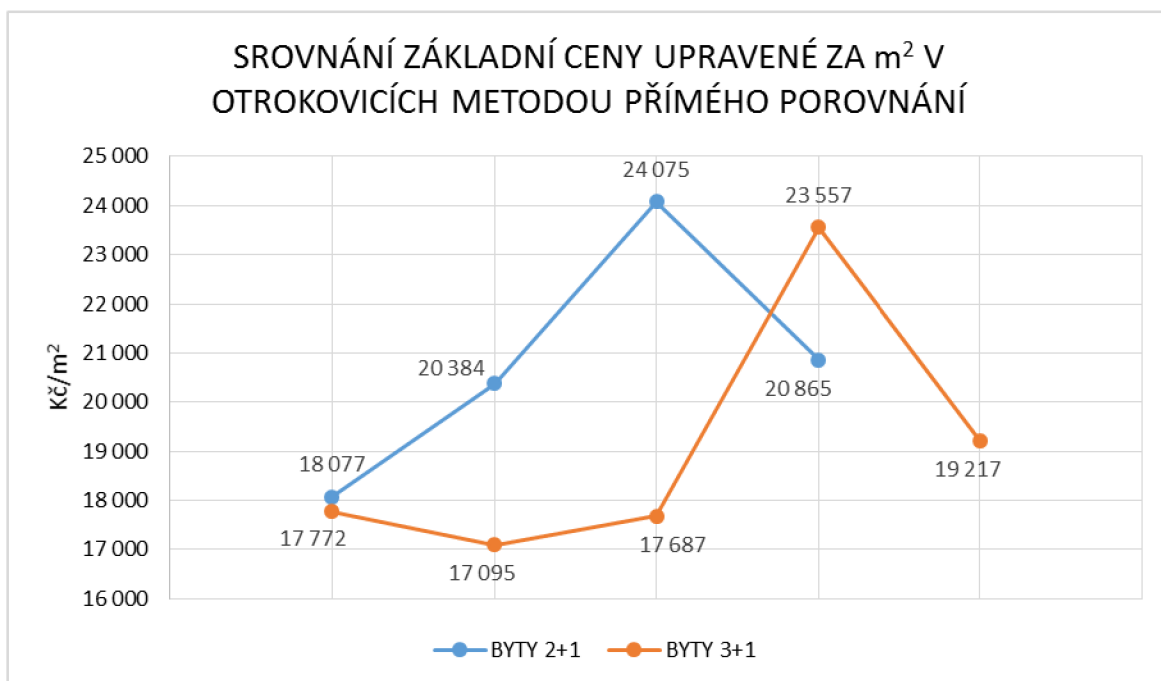
Jednotlivé jednotkové ceny jsou ještě pro přehlednost znázorněny v následujících grafech na obr. č. 5 až 8. Srovnání je provedeno zvlášť pro byty s dispozicí 2+1, resp. 2+kk, dále pro byty s dispozicí 3+1, resp. 3+kk a dále potom zvlášť pro byty v lokalitě Otrokovice a Zlín.



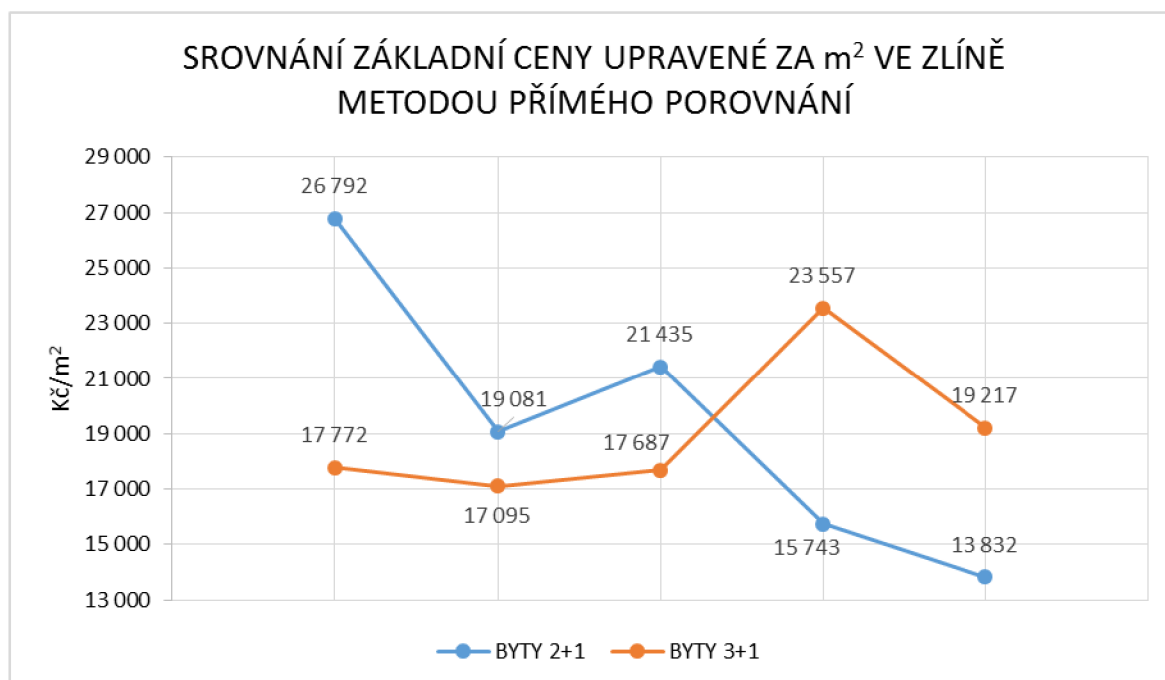
Obr. č. 5 – Graf srovnání základní ceny upravené za m² bytů 2+1 a 2+kk v Otrokovicích a ve Zlíně metodou přímého porovnání



Obr. č. 6 – Graf srovnání základní ceny upravené za m² bytů 3+1 a 3+kk v Otrokovicích a ve Zlíně metodou přímého porovnání



Obr. č. 7 – Graf srovnání základní ceny upravené za m² v Otrokovicích metodou přímého porovnání



Obr. č. 8 – Graf srovnání základní ceny upravené za m² ve Zlíně metodou přímého porovnání

5.5 OCENĚNÍ VÝNOSOVOU METODOU

5.5.1 Byt č. 1 – 2+1, ul. Polní

Tab. č. 99 – Výpočet výše nájemného pro byt č. 1

Byt č. 1 - 2+1, ul. Polní 1164, Otrokovice				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Výměra [m ²]	Nájemné měsíční [Kč/m ²]	Nájemné roční [Kč]
Byt 2+1, Erbenova	7 800	58	134,48	93 600
Byt 2+1, J. Jabůrkové	9 500	57	166,67	114 000
Byt 2+1, J. Jabůrkové	8 500	52	163,46	102 000
Byt 2+1, SNP	8 300	49	169,39	99 600
Byt 2+1, Čechova	9 200	53	173,58	110 400
Byt 2+1, Nádražní	6 500	45	144,44	78 000
Byt 2+1, Olbrachtova	7 400	44	168,18	88 800
Byt 2+1, Kpt. Jaroše	8 900	55	161,82	106 800
Celkem			1 282,03	793 200
Celkový počet srovnávaných objektů			8	8
Průměrné hodnoty			160,25	99 150

VÝPOČET PŘÍJMU Z NÁJEMNÉHO

Podlahová plocha bytu (PP): 53,93 m²

Průměrné nájemné za měsíc: 160,25 Kč/m²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb: 8 642 Kč

Po zaokrouhlení: 8 600 Kč

Roční příjem z nájemného: 103 200 Kč

VÝPOČET VÝDAJŮ

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného – 40 % 41 280 Kč

Roční nájemné upravené: 61 920 Kč

VÝPOČET CENY BYTU VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

N – roční nájemné upravené 61 920 Kč

P – míra kapitalizace 7 %

$$CV = \frac{N}{p} \cdot 100 = \frac{61\,920}{7} \cdot 100 = 884\,571,43 \text{ Kč}$$

Cena bytu č. 1 stanovená výnosovou metodou činí 884 600 Kč.

5.5.2 Byt č. 2 – 3+1, ul. Polní

Tab. č. 100 - Výpočet výše nájemného pro byt č. 2

Byt č. 2 - 3+1, ul. Polní 1164, Otrokovice				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Výměra [m ²]	Nájemné měsíční [Kč/m ²]	Nájemné roční [Kč]
Byt 3+1, tř. Tomáše Bati	8 900	75	118,67	106 800
Byt 3+1, SNP	9 000	66	136,36	108 000
Byt 3+1, Bří Mrštíků	9 200	65	141,54	110 400
Byt 3+1, Nádražní	8 700	73	119,18	104 400
Byt 3+1, J. Jabůrkové	8 800	69	127,54	105 600
Byt 3+1, Bezručova	9 500	76	125,00	114 000
Byt 3+1, Kpt. Nálepky	9 200	64	143,75	110 400
Byt 3+1, Obchodní	8 900	72	123,61	106 800
Byt 3+1, Lidická	8 600	63	136,51	103 200
Celkem			1 172,15	969 600
Celkový počet srovnávaných objektů			9	9
Průměrné hodnoty			130,24	107 733

VÝPOČET PŘÍJMU Z NÁJEMNÉHO

Podlahová plocha bytu (PP): 73,17 m²

Průměrné nájemné za měsíc: 130,24 Kč/m²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb: 9 529 Kč

Po zaokrouhlení: 9 500 Kč

Roční příjem z nájemného: 114 000 Kč

VÝPOČET VÝDAJŮ

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného – 40 % 45 600 Kč

Roční nájemné upravené: 68 400 Kč

VÝPOČET CENY BYTU VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

N – roční nájemné upravené 68 400 Kč

P – míra kapitalizace 7 %

$$CV = \frac{N}{p} \cdot 100 = \frac{68\,400}{7} \cdot 100 = 977\,142,86 \text{ Kč}$$

Cena bytu č. 2 stanovená výnosovou metodou činí 966 900 Kč.

5.5.3 Byt č. 3 – 3+1, ul. Erbenova

Tab. č. 101 - Výpočet výše nájemného pro byt č. 3

Byt č. 3 - 3+1, ul. Erbenova 991, Otrokovice				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Výměra [m ²]	Nájemné měsíční [Kč/m ²]	Nájemné roční [Kč]
Byt 3+1, Erbenova	9 500	81	117,28	114 000
Byt 3+1, tř. Tomáše Bati	8 900	77	115,58	106 800
Byt 3+1, tř. Osvobození	8 200	75	109,33	98 400
Byt 3+1, Svobodova	9 200	67	137,31	110 400
Byt 3+1, tř. Tomáše Bati	8 900	75	118,67	106 800
Byt 3+1, SNP	9 000	66	136,36	108 000
Byt 3+1, Tylova	9 200	65	141,54	110 400
Byt 3+1, Svobodova	8 500	70	121,42	102 000
Byt 3+1, Dobrovského	8 700	69	126,09	104 400
Celkem			1 123,60	961 200
Celkový počet srovnávaných objektů			9	9
Průměrné hodnoty			124,84	106 800

VÝPOČET PŘÍJMU Z NÁJEMNÉHO

Podlahová plocha bytu (PP): 80,80 m²

Průměrné nájemné za měsíc: 124,84 Kč/m²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb: 10 087 Kč

Po zaokrouhlení: 10 000 Kč

Roční příjem z nájemného: 120 000 Kč

VÝPOČET VÝDAJŮ

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného – 40 % 48 000 Kč

Roční nájemné upravené: 72 000 Kč

VÝPOČET CENY BYTU VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

N – roční nájemné upravené 72 000 Kč

P – míra kapitalizace 7 %

$$CV = \frac{N}{p} \cdot 100 = \frac{72\,000}{7} \cdot 100 = 1\,028\,571,43 \text{ Kč}$$

Cena bytu č. 3 stanovená výnosovou metodou činí 1 028 600 Kč.

5.5.4 Byt č. 4 – 3+1, ul. Nádražní

Tab. č. 102 – Výpočet výše nájemného pro byt č. 4

Byt č. 4 - 3+1, ul. Nádražní č. 1407, Otrokovice				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Výměra [m ²]	Nájemné měsíční [Kč/m ²]	Nájemné roční [Kč]
Byt 3+1, Svobodova	8 700	69	126,09	104 400
Byt 3+1, Čechova	8 800	64	137,50	105 600
Byt 3+1, tř. Tomáše Bati	8 900	75	118,67	106 800
Byt 3+1, SNP	9 000	66	136,36	108 000
Byt 3+1, Bří Mrštíků	9 200	65	141,54	110 400
Byt 3+1, Smetanova	9 000	67	134,33	108 000
Byt 3+1, Obchodní	9 100	71	128,17	109 200
Byt 3+1, Jiráskova	9 000	68	132,35	108 000
Byt 3+1, Na Uličce	8 700	65	133,85	104 400
Celkem			1 188,85	964 800
Celkový počet srovnávaných objektů			9	9
Průměrné hodnoty			132,09	107 200

VÝPOČET PŘÍJMU Z NÁJEMNÉHO

Podlahová plocha bytu (PP): 71,93 m²

Průměrné nájemné za měsíc: 132,09 Kč/m²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb: 9 501 Kč

Po zaokrouhlení: 9 500 Kč

Roční příjem z nájemného: 114 000 Kč

VÝPOČET VÝDAJŮ

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného – 40 % 45 600 Kč

Roční nájemné upravené: 68 400 Kč

VÝPOČET CENY BYTU VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

N – roční nájemné upravené 68 400 Kč

P – míra kapitalizace 7 %

$$CV = \frac{N}{p} \cdot 100 = \frac{68\,400}{7} \cdot 100 = 977\,142,86 \text{ Kč}$$

Cena bytu č. 4 stanovená výnosovou metodou činí 977 100 Kč.

5.5.5 Byt č. 5 – 2+1, ul. Nádražní

Tab. č. 103 – Výpočet výše nájemného pro byt č. 5

Byt 2+1, Nádražní č. 1407, Otrokovice				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Výměra [m ²]	Nájemné měsíční [Kč/m ²]	Nájemné roční [Kč]
Byt 2+1, Polní	7 200	45	160,00	86 400
Byt 2+1, Kpt. Jaroše	8 400	51	164,71	100 800
Byt 2+1, Luční	7 000	44	159,09	84 000
Byt 2+1, Lidická	7 500	49	153,06	90 000
Byt 2+1, Nádražní	8 000	47	170,21	96 000
Byt 2+1, Svobodova	7 900	53	149,06	94 800
Byt 2+1, tř. Osvození	7 800	58	134,48	93 600
Byt 2+1, J. Jabůrkové	9 500	57	166,67	114 000
Byt 2+1, J. Jabůrkové	8 500	52	163,46	102 000
Celkem			1 420,74	861 600
Celkový počet srovnávaných objektů			9	9
Průměrné hodnoty			157,86	95 733

VÝPOČET PŘÍJMU Z NÁJEMNÉHO

Podlahová plocha bytu (PP): 47,67 m²

Průměrné nájemné za měsíc: 157,86 Kč/m²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb: 7 525 Kč

Po zaokrouhlení: 7 500 Kč

Roční příjem z nájemného: 90 000 Kč

VÝPOČET VÝDAJŮ

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného – 40 % 36 000 Kč

Roční nájemné upravené: 54 000 Kč

VÝPOČET CENY BYTU VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

N – roční nájemné upravené 54 000 Kč

P – míra kapitalizace 7 %

$$CV = \frac{N}{p} \cdot 100 = \frac{54\,000}{7} \cdot 100 = 771\,428,57 \text{ Kč}$$

Cena bytu č. 5 stanovená výnosovou metodou činí 771 400 Kč.

5.5.6 Byt č. 6 – 3+kk, ul. Tř. Tomáše Bati

Tab. č. 104 – Výpočet výše nájemného pro byt č. 6

Byt č. 6 - 3+kk, ul. tř. Tomáše Bati 1827, Otrokovice				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Výměra [m ²]	Nájemné měsíční [Kč/m ²]	Nájemné roční [Kč]
Byt 3+1, tř. Tomáše Bati	8 900	75	118,67	106 800
Byt 3+1, Erbenova	9 500	81	117,28	114 000
Byt 3+1, Dobrovského	8 700	69	126,09	104 400
Byt 3+1, Tylova	9 200	65	141,54	110 400
Byt 3+kk, Ml. Stavbařů	10 500	84	125,00	126 000
Byt 3+1, Štěrковиště	8 900	76	117,11	106 800
Byt 3+1, K. Čapka	9 200	70	131,43	110 400
Byt 3+1, Jungmannova	8 700	67	129,85	104 400
Byt 3+1, Obchodní	9 000	72	125,00	108 000
Celkem			1 131,96	991 200
Celkový počet srovnávaných objektů			9	9
Průměrné hodnoty			125,77	110 133

VÝPOČET PŘÍJMU Z NÁJEMNÉHO

Podlahová plocha bytu (PP): 82,15 m²

Průměrné nájemné za měsíc: 125,77 Kč/m²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb: 10 332 Kč

Po zaokrouhlení: 10 300 Kč

Roční příjem z nájemného: 123 600 Kč

VÝPOČET VÝDAJŮ

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného – 40 % 49 440 Kč

Roční nájemné upravené: 74 160 Kč

VÝPOČET CENY BYTU VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

N – roční nájemné upravené 74 160 Kč

P – míra kapitalizace 7 %

$$CV = \frac{N}{p} \cdot 100 = \frac{74\,160}{7} \cdot 100 = 1\,059\,428,57 \text{ Kč}$$

Cena bytu č. 6 stanovená výnosovou metodou činí 1 059 400 Kč.

5.5.7 Byt č. 7 – 2+kk, ul. tř. Tomáše Bati

Tab. č. 105 – Výpočet výše nájemného pro byt č. 7

Byt č. 7 - 2+kk, ul. tř. Tomáše Bati 1827, Otrokovice				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Výměra [m ²]	Nájemné měsíční [Kč/m ²]	Nájemné roční [Kč]
Byt 2+kk, Ml. Stavbařů	9 300	53	175,47	111 600
Byt 2+1, Erbenova	7 800	58	134,48	93 600
Byt 2+1, J. Jabůrkové	9 500	57	166,67	114 000
Byt 2+kk, tř. Tomáše Bati	8 700	49	177,55	104 400
Byt 2+1, Štěrkovické	8 000	44	181,82	96 000
Byt 2+1, Tylova	8 000	47	170,21	96 000
Byt 2+1, Jungmannova	7 900	45	175,55	94 800
Byt 2+1, J. Jabůrkové	8 500	52	163,46	102 000
Byt 2+1, Nádražní	7 500	50	150,00	90 000
Celkem			1 495,22	902 400
Celkový počet srovnávaných objektů			9	9
Průměrné hodnoty			166,14	100 267

VÝPOČET PŘÍJMU Z NÁJEMNÉHO

Podlahová plocha bytu (PP): 48,81 m²

Průměrné nájemné za měsíc: 166,14 Kč/m²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb: 8 109 Kč

Po zaokrouhlení: 8 100 Kč

Roční příjem z nájemného: 97 200 Kč

VÝPOČET VÝDAJŮ

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného – 40 % 38 880 Kč

Roční nájemné upravené: 58 320 Kč

VÝPOČET CENY BYTU VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

N – roční nájemné upravené 58 320 Kč

P – míra kapitalizace 7 %

$$CV = \frac{N}{p} \cdot 100 = \frac{58\,320}{7} \cdot 100 = 833\,142,86 \text{ Kč}$$

Cena bytu č. 7 stanovená výnosovou metodou činí 833 100 Kč.

5.5.8 Byt č. 8 – 3+1, ul. Na Uličce

Tab. č. 106 – Výpočet výše nájemného pro byt č. 8

Byt č. 8 - 3+1, ul. Na Uličce č. 1360, Otrokovice				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Výměra [m ²]	Nájemné měsíční [Kč/m ²]	Nájemné roční [Kč]
Byt 3+1, Svobodova	8 700	69	126,09	104 400
Byt 3+1, Čechova	8 800	64	137,50	105 600
Byt 3+1, tř. Tomáše Bati	8 900	75	118,67	106 800
Byt 3+1, Bří Mrštíků	9 200	65	141,54	110 400
Byt 3+1, Nádražní	8 700	73	119,18	104 400
Byt 3+1, tř. Osvození	8 200	75	109,33	98 400
Byt 3+1, Svobodova	9 200	67	137,31	110 400
Byt 3+1, Smetanova	9 300	71	130,99	111 600
Byt 3+1, Jiráskova	8 800	65	135,38	105 600
Celkem			1 155,99	957 600
Celkový počet srovnávaných objektů			9	9
Průměrné hodnoty			128,44	106 400

VÝPOČET PŘÍJMU Z NÁJEMNÉHO

Podlahová plocha bytu (PP): 70,60 m²

Průměrné nájemné za měsíc: 128,44 Kč/m²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb: 9 067 Kč

Po zaokrouhlení: 9 100 Kč

Roční příjem z nájemného: 109 200 Kč

VÝPOČET VÝDAJŮ

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného – 40 % 43 680 Kč

Roční nájemné upravené: 65 520 Kč

VÝPOČET CENY BYTU VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

N – roční nájemné upravené 65 520 Kč

P – míra kapitalizace 7 %

$$CV = \frac{N}{p} \cdot 100 = \frac{65\,520}{7} \cdot 100 = 936\,000,00 \text{ Kč}$$

Cena bytu č. 8 stanovená výnosovou metodou činí 936 000 Kč.

5.5.9 Byt č. 9 – 2+1, ul. Družstevní

Tab. č. 107 – Výpočet výše nájemného pro byt č. 9

Byt č. 9 - 2+1, ul. Družstevní č. 1310, Otrokovice				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Výměra [m ²]	Nájemné měsíční [Kč/m ²]	Nájemné roční [Kč]
Byt 2+1, Čechova	9 200	53	173,58	110 400
Byt 2+1, Nádražní	6 500	45	144,44	78 000
Byt 2+1, Olbrachtova	7 400	44	168,18	88 800
Byt 2+1, Kpt. Jaroše	8 400	51	164,71	100 800
Byt 2+1, Luční	7 000	44	159,09	84 000
Byt 2+1, Lidická	7 500	49	153,06	90 000
Byt 2+1, J. Jabůrkové	8 500	52	163,46	102 000
Byt 2+1, Nádražní	7 500	50	150,00	90 000
Byt 2+1, Svobodova	7 800	49	159,18	93 600
Celkem			1 435,71	837 600
Celkový počet srovnávaných objektů			9	9
Průměrné hodnoty			159,24	93 067

VÝPOČET PŘÍJMU Z NÁJEMNÉHO

Podlahová plocha bytu (PP): 52,97 m²

Průměrné nájemné za měsíc: 159,24 Kč/m²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb: 8 435 Kč

Po zaokrouhlení: 8 400 Kč

Roční příjem z nájemného: 100 800 Kč

VÝPOČET VÝDAJŮ

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného – 40 % 40 320 Kč

Roční nájemné upravené: 60 480 Kč

VÝPOČET CENY BYTU VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

N – roční nájemné upravené 60 480 Kč

P – míra kapitalizace 7 %

$$CV = \frac{N}{p} \cdot 100 = \frac{60\,480}{7} \cdot 100 = 864\,000,00 \text{ Kč}$$

Cena bytu č. 9 stanovená výnosovou metodou činí 864 000 Kč.

5.5.10 Byt č. 10 – 3+1, ul. Kvítková

Tab. č. 108 – Výpočet výše nájemného pro byt č. 10

Byt č. 10 - 3+1, ul. Kvítková 3349, Zlín				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Výměra [m ²]	Nájemné měsíční [Kč/m ²]	Nájemné roční [Kč]
Byt 3+1, Hluboká	10 000	74	135,14	120 000
Byt 3+1, Padělký IV.	10 000	74	135,14	120 000
Byt 3+1, Obeciny	10 900	74	147,30	130 800
Byt 3+1, třída Svobody	9 000	61	147,54	108 000
Byt 3+1, Kúty	9 900	65	152,31	118 800
Byt 3+1, K. Světlé	9 500	73	130,14	114 000
Byt 3+1, Mlýnská	10 000	68	147,06	120 000
Byt 3+1, Podlesí IV.	12 000	90	133,33	144 000
Byt 3+1, Slezská	8 500	72	118,06	102 000
Celkem			1 246,00	1 077 600
Celkový počet srovnávaných objektů			9	9
Průměrné hodnoty			138,44	119 733

VÝPOČET PŘÍJMU Z NÁJEMNÉHO

Podlahová plocha bytu (PP): 78,46 m²

Průměrné nájemné za měsíc: 138,44 Kč/m²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb: 10 862 Kč

Po zaokrouhlení: 10 900 Kč

Roční příjem z nájemného: 130 800 Kč

VÝPOČET VÝDAJŮ

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného – 40 % 52 320 Kč

Roční nájemné upravené: 78 480 Kč

VÝPOČET CENY BYTU VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

N – roční nájemné upravené 78 480 Kč

P – míra kapitalizace 7 %

$$CV = \frac{N}{p} \cdot 100 = \frac{78\,480}{7} \cdot 100 = 1\,121\,142,86 \text{ Kč}$$

Cena bytu č. 10 stanovená výnosovou metodou činí 1 121 100 Kč.

5.5.11 Byt č. 11 – 2+1, ul. Kvítková

Tab. č. 109 – Výpočet výše nájemného pro byt č. 11

Byt č. 11 - 2+1, ul. Kvítková 3349, Zlín				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Výměra [m ²]	Nájemné měsíční [Kč/m ²]	Nájemné roční [Kč]
Byt 2+1, Jarolímково náměstí	8 000	52	153,85	96 000
Byt 2+1, Javorová	7 500	63	119,05	90 000
Byt 2+1, L. Váchy	8 000	60	133,33	96 000
Byt 2+1, Havlíčkovo nábřeží	10 000	59	169,49	120 000
Byt 2+1, Dlouhá	9 600	55	174,55	115 200
Byt 2+1, B. Němcové	9 500	60	158,33	114 000
Byt 2+1, Podlesí II.	8 000	45	177,77	96 000
Byt 2+1, Kúty	9 000	48	187,50	108 000
Byt 2+1, Dukelská	8 500	58	146,55	102 000
Celkem			1 420,42	937 200
Celkový počet srovnávaných objektů			9	9
Průměrné hodnoty			157,83	104 133

VÝPOČET PŘÍJMU Z NÁJEMNÉHO

Podlahová plocha bytu (PP): 51,62 m²

Průměrné nájemné za měsíc: 157,83 Kč/m²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb: 8 147 Kč

Po zaokrouhlení: 8 100 Kč

Roční příjem z nájemného: 97 200 Kč

VÝPOČET VÝDAJŮ

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného – 40 % 38 880 Kč

Roční nájemné upravené: 58 320 Kč

VÝPOČET CENY BYTU VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

N – roční nájemné upravené 58 320 Kč

P – míra kapitalizace 7 %

$$CV = \frac{N}{p} \cdot 100 = \frac{58\,320}{7} \cdot 100 = 833\,142,86 \text{ Kč}$$

Cena bytu č. 11 stanovená výnosovou metodou činí 833 100 Kč.

5.5.12 Byt č. 12 – 3+1, ul. Na Honech

Tab. č. 110 – Výpočet výše nájemného pro byt č. 12

Byt č. 12 - 3+1, ul. Na Honech 4905, Zlín				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Výměra [m ²]	Nájemné měsíční [Kč/m ²]	Nájemné roční [Kč]
Byt 3+1, tř. Tomáše Bati	8 000	80	100,00	96 000
Byt 3+1, Husova	8 000	58	137,93	96 000
Byt 3+1, Štefánikova	7 000	94	74,47	84 000
Byt 3+1, Podlesí II.	12 000	90	133,33	144 000
Byt 3+1, Dlouhá	6 500	80	81,25	78 000
Byt 3+1, Okružní	8 240	93	88,60	98 880
Byt 3+1, Sadová	9 800	71	138,03	117 600
Byt 3+1, Bratří Jaroňků	9 500	70	135,71	114 000
Byt 3+1, Na Honech II.	9 500	70	135,71	114 000
Celkem			1 025,04	942 480
Celkový počet srovnávaných objektů			9	9
Průměrné hodnoty			113,89	104 720

VÝPOČET PŘÍJMU Z NÁJEMNÉHO

Podlahová plocha bytu (PP): 67,22 m²

Průměrné nájemné za měsíc: 113,89 Kč/m²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb: 7 655 Kč

Po zaokrouhlení: 7 700 Kč

Roční příjem z nájemného: 92 400 Kč

VÝPOČET VÝDAJŮ

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného – 40 % 36 960 Kč

Roční nájemné upravené: 55 440 Kč

VÝPOČET CENY BYTU VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

N – roční nájemné upravené 55 440 Kč

P – míra kapitalizace 7 %

$$CV = \frac{N}{p} \cdot 100 = \frac{55\,440}{7} \cdot 100 = 792\,000,00 \text{ Kč}$$

Cena bytu č. 12 stanovená výnosovou metodou činí 792 000 Kč.

5.5.13 Byt č. 13 – 2+1, ul. Na Honech

Tab. č. 111 – Výpočet výše nájemného pro byt č. 13

Byt č. 13 - 2+1, ul. Na Honech 4905, Zlín				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Výměra [m ²]	Nájemné měsíční [Kč/m ²]	Nájemné roční [Kč]
Byt 2+1, Větrná	9 000	54	166,67	108 000
Byt 2+1, Dukelská	8 200	58	141,38	98 400
Byt 2+1, Podlesí II.	7 700	47	163,83	92 400
Byt 2+1, Tyršova	8 200	57	143,86	98 400
Byt 2+1, Díly IV.	8 500	63	134,92	102 000
Byt 2+1, Padělký VIII.	8 500	70	121,43	102 000
Byt 2+1, Javorová	8 000	68	117,65	96 000
Byt 2+1, Masarykova	9 000	64	140,63	108 000
Byt 2+1, Hornomlýnská	5 500	66	83,33	66 000
Celkem			1 210,70	871 200
Celkový počet srovnávaných objektů			9	9
Průměrné hodnoty			134,85	96 800

VÝPOČET PŘÍJMU Z NÁJEMNÉHO

Podlahová plocha bytu (PP): 42,99 m²

Průměrné nájemné za měsíc: 134,85 Kč/m²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb: 5 797 Kč

Po zaokrouhlení: 5 800 Kč

Roční příjem z nájemného: 69 600 Kč

VÝPOČET VÝDAJŮ

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného – 40 % 27 840 Kč

Roční nájemné upravené: 41 760 Kč

VÝPOČET CENY BYTU VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

N – roční nájemné upravené 41 760 Kč

P – míra kapitalizace 7 %

$$CV = \frac{N}{p} \cdot 100 = \frac{41\,760}{7} \cdot 100 = 596\,571,43 \text{ Kč}$$

Cena bytu č. 13 stanovená výnosovou metodou činí 596 600 Kč.

5.5.14 Byt č. 14 – 3+1, ul. Okružní

Tab. č. 112 – Výpočet výše nájemného pro byt č. 14

Byt č. 14 - 3+1, ul. Okružní 4729, Zlín				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Výměra [m ²]	Nájemné měsíční [Kč/m ²]	Nájemné roční [Kč]
Byt 3+1, Podlesí V.	11 500	90	127,78	138 000
Byt 3+1, Valachův žleb	11 000	82	134,15	132 000
Byt 3+1, Benešovo nábřeží	9 000	72	125,00	108 000
Byt 3+1, Pod Rozhlednou	12 000	86	139,53	144 000
Byt 3+1, Podlesí IV.	6 000	68	88,24	72 000
Byt 3+1, Na Honech I.	8 500	75	113,33	102 000
Byt 3+1, tř. Tomáše Bati	7 000	70	100,00	84 000
Byt 3+1, Valachův žleb	9 000	65	138,46	108 000
Byt 3+1, Dlouhá	10 000	68	147,06	120 000
Celkem			1 113,55	1 008 000
Celkový počet srovnávaných objektů			9	9
Průměrné hodnoty			123,73	112 000

VÝPOČET PŘÍJMU Z NÁJEMNÉHO

Podlahová plocha bytu (PP): 68,52 m²

Průměrné nájemné za měsíc: 123,73 Kč/m²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb: 8 478 Kč

Po zaokrouhlení: 8 500 Kč

Roční příjem z nájemného: 102 000 Kč

VÝPOČET VÝDAJŮ

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného – 40 % 40 800 Kč

Roční nájemné upravené: 61 200 Kč

VÝPOČET CENY BYTU VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

N – roční nájemné upravené 61 200 Kč

P – míra kapitalizace 7 %

$$CV = \frac{N}{p} \cdot 100 = \frac{61\,200}{7} \cdot 100 = 874\,285,71 \text{ Kč}$$

Cena bytu č. 14 stanovená výnosovou metodou činí 874 300 Kč.

5.5.15 Byt č. 15 – 2+1, ul. Okružní

Tab. č. 113 – Výpočet výše nájemného pro byt č. 15

Byt č. 15 - 2+1, ul. Okružní 4729, Zlín				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Výměra [m ²]	Nájemné měsíční [Kč/m ²]	Nájemné roční [Kč]
Byt 2+1, Sokolská	8 000	40	200,00	96 000
Byt 2+1, Husova	7 000	54	129,63	84 000
Byt 2+1, Lazy IV.	8 970	65	138,00	107 640
Byt 2+1, Chelčického	8 000	49	163,27	96 000
Byt 2+1, Okružní	7 200	43	167,44	86 400
Byt 2+1, Nad Vývozem	8 000	70	114,29	96 000
Byt 2+1, Dlouhá	9 950	55	180,91	119 400
Byt 2+1, Slunečná	8 000	52	153,84	96 000
Byt 2+1, Okružní	7 400	45	164,44	88 800
Celkem			1 411,82	870 240
Celkový počet srovnávaných objektů			9	9
Průměrné hodnoty			156,87	96 693

VÝPOČET PŘÍJMU Z NÁJEMNÉHO

Podlahová plocha bytu (PP): 43,75 m²

Průměrné nájemné za měsíc: 156,87 Kč/m²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb: 6 863 Kč

Po zaokrouhlení: 6 900 Kč

Roční příjem z nájemného: 82 800 Kč

VÝPOČET VÝDAJŮ

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného – 40 % 33 120 Kč

Roční nájemné upravené: 49 680 Kč

VÝPOČET CENY BYTU VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

N – roční nájemné upravené 49 680 Kč

P – míra kapitalizace 7 %

$$CV = \frac{N}{p} \cdot 100 = \frac{49\,680}{7} \cdot 100 = 709\,714,29 \text{ Kč}$$

Cena bytu č. 15 stanovená výnosovou metodou činí 709 700 Kč.

5.5.16 Byt č. 16 – 3+1, ul. Polní

Tab. č. 114 – Výpočet výše nájemného pro byt č. 16

Byt č. 16 - 3+1, ul. Polní 4575, Zlín				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Výměra [m ²]	Nájemné měsíční [Kč/m ²]	Nájemné roční [Kč]
Byt 3+1, Na Honech I.	8 500	75	113,33	102 000
Byt 3+1, tř. Tomáše Bati	7 000	70	100,00	84 000
Byt 3+1, Valachův žleb	9 000	65	138,46	108 000
Byt 3+1, Brigádnická	8 000	85	94,12	96 000
Byt 3+1, tř. Tomáše Bati	12 000	70	171,43	144 000
Byt 3+1, Okružní	8 700	73	119,18	104 400
Byt 3+1, Dětská	9 200	79	116,46	110 400
Byt 3+1, Moravská	9 000	75	120,00	108 000
Byt 3+1, Chelčického	10 000	85	117,64	120 000
Celkem			1 090,62	976 800
Celkový počet srovnávaných objektů			9	9
Průměrné hodnoty			121,18	108 533

VÝPOČET PŘÍJMU Z NÁJEMNÉHO

Podlahová plocha bytu (PP): 71,58 m²

Průměrné nájemné za měsíc: 121,18 Kč/m²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb: 8 674 Kč

Po zaokrouhlení: 8 700 Kč

Roční příjem z nájemného: 104 400 Kč

VÝPOČET VÝDAJŮ

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného – 40 % 41 760 Kč

Roční nájemné upravené: 62 640 Kč

VÝPOČET CENY BYTU VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

N – roční nájemné upravené 62 640 Kč

P – míra kapitalizace 7 %

$$CV = \frac{N}{p} \cdot 100 = \frac{62\,640}{7} \cdot 100 = 894\,857,14 \text{ Kč}$$

Cena bytu č. 16 stanovená výnosovou metodou činí 894 900 Kč.

5.5.17 Byt č. 17 – 3+1, ul. Jílová

Tab. č. 115 – Výpočet výše nájemného pro byt č. 17

Byt č. 17 - 3+1, ul. Jílová 4578, Zlín				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Výměra [m ²]	Nájemné měsíční [Kč/m ²]	Nájemné roční [Kč]
Byt 3+1, Hluboká	10 000	74	135,14	120 000
Byt 3+1, Husova	8 000	58	137,93	96 000
Byt 3+1, Benešovo nábřeží	9 000	72	125,00	108 000
Byt 3+1, Brigádnická	8 000	85	94,12	96 000
Byt 3+1, Kúty	9 900	65	152,31	118 800
Byt 3+1, Okružní	8 240	93	88,60	98 880
Byt 3+1, Na Honech I.	8 500	75	113,33	102 000
Byt 3+1, Valachův žleb	9 000	65	138,46	108 000
Byt 3+1, Slezská	8 500	72	118,06	102 000
Celkem			1 102,44	949 680
Celkový počet srovnávaných objektů			9	9
Průměrné hodnoty			122,55	105 520

VÝPOČET PŘÍJMU Z NÁJEMNÉHO

Podlahová plocha bytu (PP): 71,45 m²

Průměrné nájemné za měsíc: 122,55 Kč/m²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb: 8 756 Kč

Po zaokrouhlení: 8 800 Kč

Roční příjem z nájemného: 105 600 Kč

VÝPOČET VÝDAJŮ

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného – 40 % 42 240 Kč

Roční nájemné upravené: 63 360 Kč

VÝPOČET CENY BYTU VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

N – roční nájemné upravené 63 360 Kč

P – míra kapitalizace 7 %

$$CV = \frac{N}{p} \cdot 100 = \frac{63\,360}{7} \cdot 100 = 905\,142,86 \text{ Kč}$$

Cena bytu č. 17 stanovená výnosovou metodou činí 905 100 Kč.

5.5.18 Byt č. 18 – 2+1, ul. Jílová

Tab. č. 116 – Výpočet výše nájemného pro byt č. 18

Byt č. 18 - 2+1, ul. Jílová 4578, Zlín				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Výměra [m ²]	Nájemné měsíční [Kč/m ²]	Nájemné roční [Kč]
Byt 2+1, K. Světlé	8 500	62	137,10	102 000
Byt 2+1, Větrná	9 000	60	150,00	108 000
Byt 2+1, Svat. Čecha	9 000	60	150,00	108 000
Byt 2+1, Osvooboditelů	7 000	50	140,00	84 000
Byt 2+1, Kvítková	7 500	54	138,89	90 000
Byt 2+1, Štefánikova	6 500	55	118,18	78 000
Byt 2+1, Podlesí I.	7 800	70	111,43	93 600
Byt 2+1, Benešovo nábřeží	8 500	80	106,25	102 000
Byt 2+1, Na Honech	6 500	56	116,07	78 000
Celkem			1 167,92	843 600
Celkový počet srovnávaných objektů			9	9
Průměrné hodnoty			129,77	93 733

VÝPOČET PŘÍJMU Z NÁJEMNÉHO

Podlahová plocha bytu (PP): 55,24 m²

Průměrné nájemné za měsíc: 129,77 Kč/m²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb: 7 168 Kč

Po zaokrouhlení: 7 200 Kč

Roční příjem z nájemného: 86 400 Kč

VÝPOČET VÝDAJŮ

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného – 40 % 34 560 Kč

Roční nájemné upravené: 51 840 Kč

VÝPOČET CENY BYTU VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

N – roční nájemné upravené 51 840 Kč

P – míra kapitalizace 7 %

$$CV = \frac{N}{p} \cdot 100 = \frac{51\,840}{7} \cdot 100 = 740\,571,43 \text{ Kč}$$

Cena bytu č. 18 stanovená výnosovou metodou činí 740 600 Kč.

5.5.19 Byt č. 19 – 2+1, ul. Husova

Tab. č. 117 – Výpočet výše nájemného pro byt č. 19

Byt č. 19 - 2+1, ul. Husova 801, Zlín				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Výměra [m ²]	Nájemné měsíční [Kč/m ²]	Nájemné roční [Kč]
Byt 2+1, Pasecká	7 500	65	115,38	90 000
Byt 2+1, Středová	8 000	55	145,45	96 000
Byt 2+1, Kvitková	8 000	60	133,33	96 000
Byt 2+1, Padělký VI.	8 500	56	151,79	102 000
Byt 2+1, Středová	9 000	63	142,86	108 000
Byt 2+1, B. Němcové	9 500	60	158,33	114 000
Byt 2+1, Javorová	8 000	68	117,65	96 000
Byt 2+1, Slunečná	8 000	52	153,84	96 000
Byt 2+1, Větrná	9 000	60	150,00	108 000
Celkem			1 268,64	906 000
Celkový počet srovnávaných objektů			9	9
Průměrné hodnoty			140,96	100 667

VÝPOČET PŘÍJMU Z NÁJEMNÉHO

Podlahová plocha bytu (PP): 48,48 m²

Průměrné nájemné za měsíc: 140,96 Kč/m²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb: 6 834 Kč

Po zaokrouhlení: 6 800 Kč

Roční příjem z nájemného: 81 600 Kč

VÝPOČET VÝDAJŮ

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného – 40 % 32 640 Kč

Roční nájemné upravené: 48 960 Kč

VÝPOČET CENY BYTU VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

N – roční nájemné upravené 48 960 Kč

P – míra kapitalizace 7 %

$$CV = \frac{N}{p} \cdot 100 = \frac{48\,960}{7} \cdot 100 = 699\,428,57 \text{ Kč}$$

Cena bytu č. 19 stanovená výnosovou metodou činí 699 400 Kč.

5.5.20 Výsledné ceny bytů zjištěné výnosovou metodou

Výnosová hodnota je součtem diskontovaných (odúročených) příjmů, které je možno v budoucnu v daném místě očekávat při přiměřeném pronajmutí nemovitosti, po odečtení výdajů nutných k dosažení těchto příjmů.

Výsledné ceny bytů, stanovené výnosovou metodou, jsou shrnuty v následující tabulce č. 118.

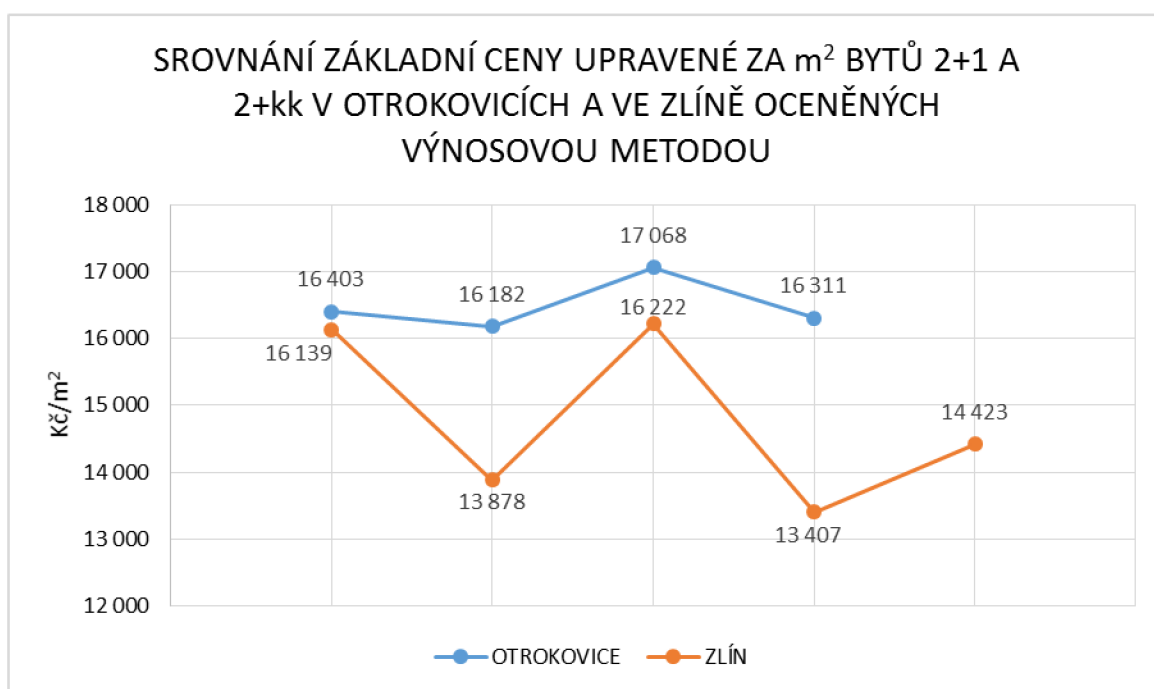
Tab. č. 118 - Rekapitulace ocenění bytů výnosovou metodou

Označení	Dispozice	Podlahová plocha bytu [m ²]	Cena zjištěná výnosovou metodou [Kč]	Základní cena upravená za m ² [Kč/m ²]
Otrokovice				
BYT č. 1	2+1	53,93	884 600	16 403
BYT č. 2	3+1	73,17	966 900	13 214
BYT č. 3	3+1	80,80	1 028 600	12 730
BYT č. 4	3+1	71,93	977 100	13 584
BYT č. 5	2+1	47,67	771 400	16 182
BYT č. 6	3+kk	82,15	1 059 400	12 896
BYT č. 7	2+kk	48,81	833 100	17 068
BYT č. 8	3+1	70,60	936 000	13 258
BYT č. 9	2+1	52,97	864 000	16 311
Zlín				
BYT č. 10	3+1	78,46	1 121 100	14 289
BYT č. 11	2+1	51,62	833 100	16 139
BYT č. 12	3+1	67,22	792 000	11 782
BYT č. 13	2+1	42,99	596 600	13 878
BYT č. 14	3+1	68,52	874 300	12 760
BYT č. 15	2+1	43,75	709 700	16 222
BYT č. 16	3+1	71,58	894 900	12 502
BYT č. 17	3+1	71,45	905 100	12 668
BYT č. 18	2+1	55,24	740 600	13 407
BYT č. 19	2+1	48,48	699 400	14 423

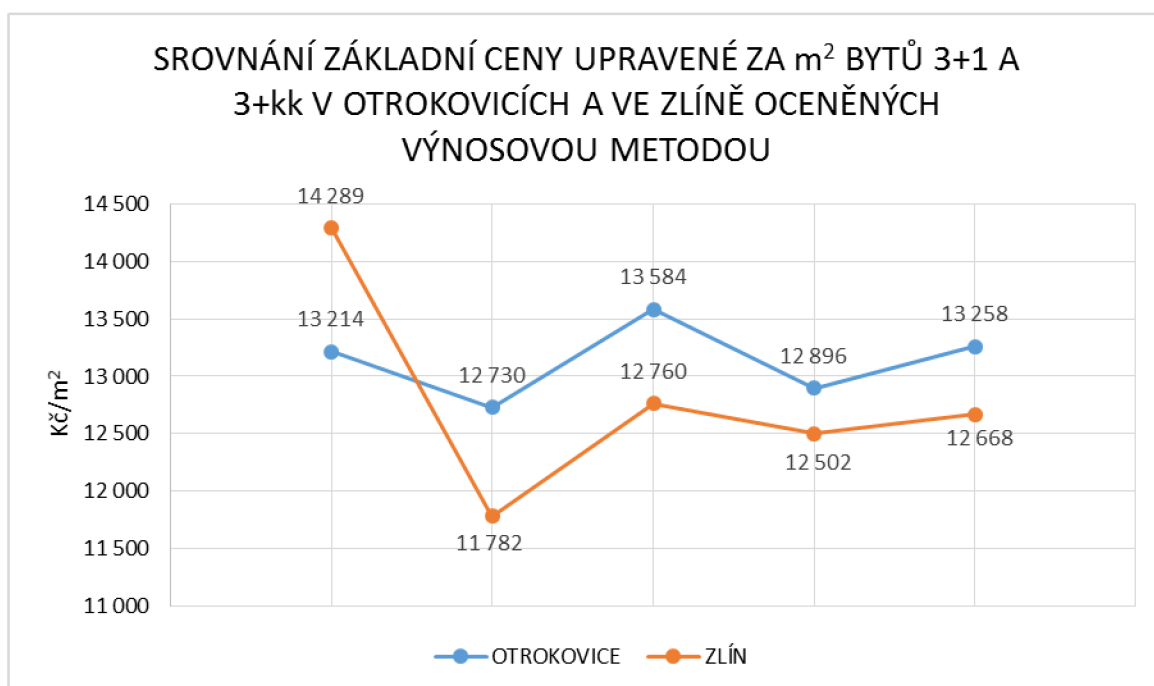
Výsledné jednotkové ceny se pohybují v rozmezí 11 782 Kč/m² až 17 068 Kč/m². U této metody jsou ceny bytů v lokalitě Otrokovice, až na jednu výjimku, vyšší než v lokalitě Zlín. Z následujících grafů na obr. č. 9 až 12 je také vidět, že jednotkové ceny u bytů

s dispozicí 2+1, resp. 2+kk jsou vyšší než u bytů s dispozicí bytu 3+1, resp. 3+kk. Vzhledem k tomu, že výsledné ceny bytů se odvíjí od výše pronájmů nemovitostí na trhu, dala se tato skutečnost předpokládat. Obecně jsou jednotkové ceny na trhu u bytů s menší podlahovou plochou vyšší než jednotkové ceny u bytů s větší podlahovou plochou. Jak už bylo řečeno, tato metoda se odvíjí od výše nájemného, proto se tato metoda více hodí pro administrativní a průmyslové objekty. Jak je vidět v grafech na obrázcích č. 13 a 14, jsou jednotkové ceny stanovené výnosovou metodou nižší, než u jiných metod ocenění.

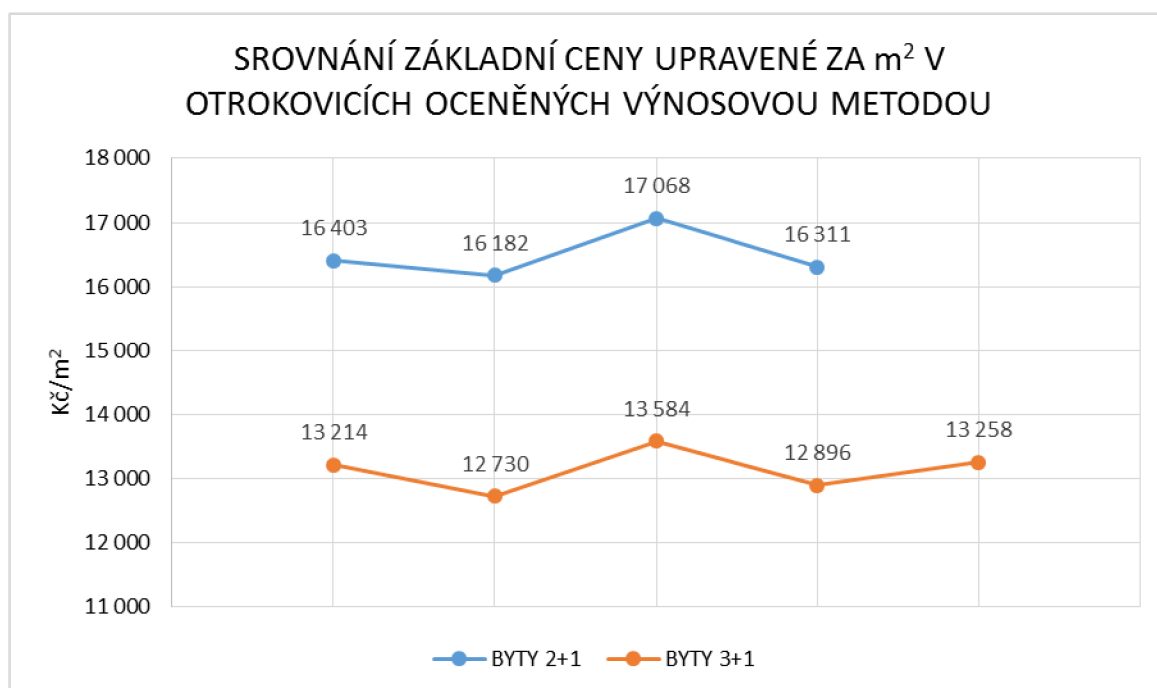
Jednotlivé jednotkové ceny jsou ještě pro přehlednost znázorněny v následujících grafech na obr. č. 9 až 12. Srovnání je provedeno zvlášť pro byty s dispozicí 2+1, resp. 2+kk, dále pro byty s dispozicí 3+1, resp. 3+kk a dále potom zvlášť pro byty v lokalitě Otrokovice a Zlín.



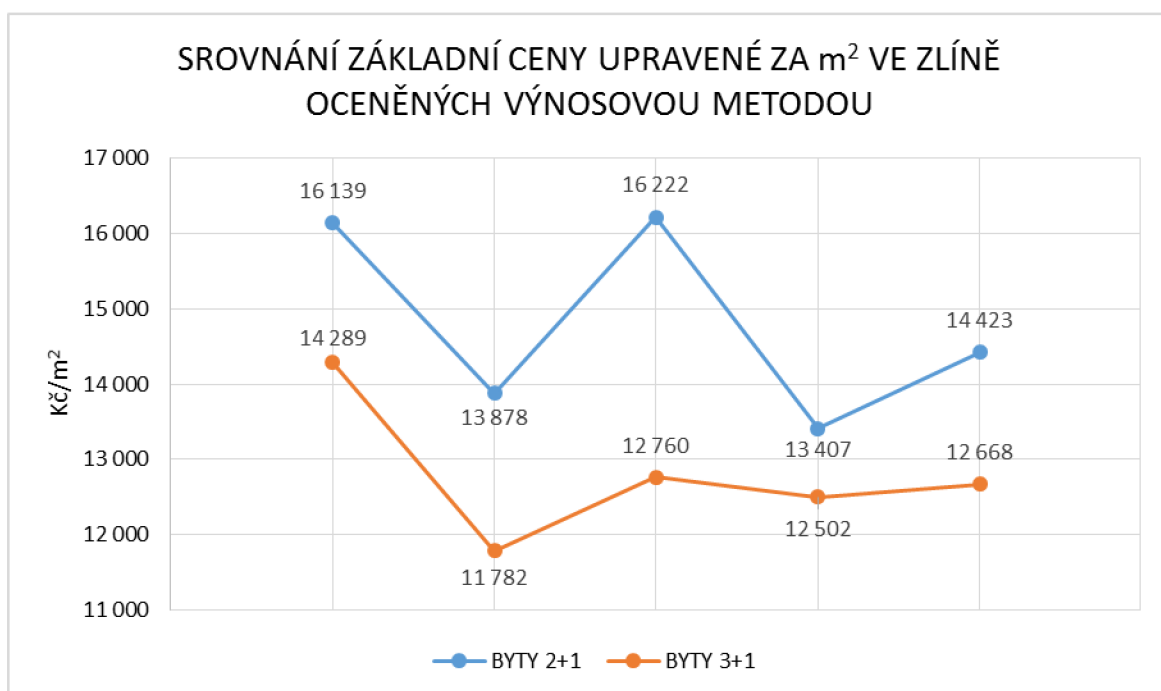
Obr. č. 9 – Graf srovnání základní ceny upravené za m² bytů 2+1 a 2+kk v Otrokovicích a ve Zlíně oceněných výnosovou metodou



Obr. č. 10 – Graf srovnání základní ceny upravené za m² bytů 3+1 a 3+kk v Otrokovicích a ve Zlíně oceněných výnosovou metodou



Obr. č. 11 – Graf srovnání základní ceny upravené za m² v Otrokovicích oceněných výnosovou metodou



Obr. č. 12 – Graf srovnání základní ceny upravené za m² ve Zlíně oceněných výnosovou metodou

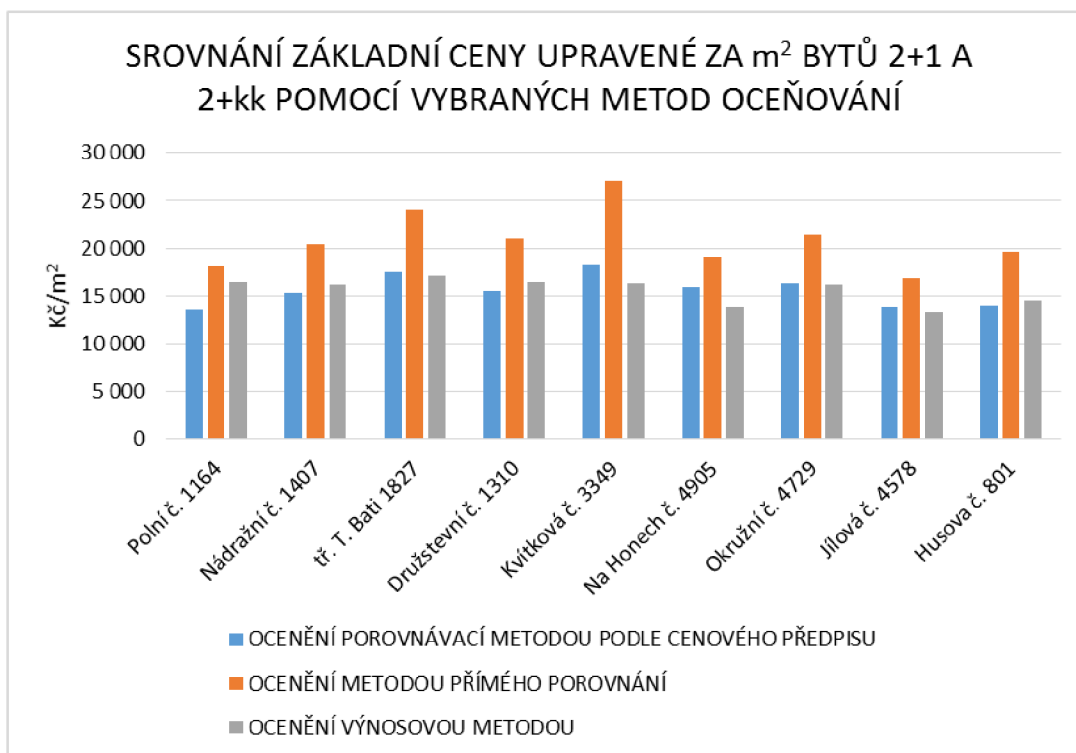
5.6 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

V následující tabulce č. 120 je shrnutí všech ocenění a z těchto cen byla stanovena cena obvyklá (obecná, tržní). Tato cena je stanovena na základě úvahy znalce.

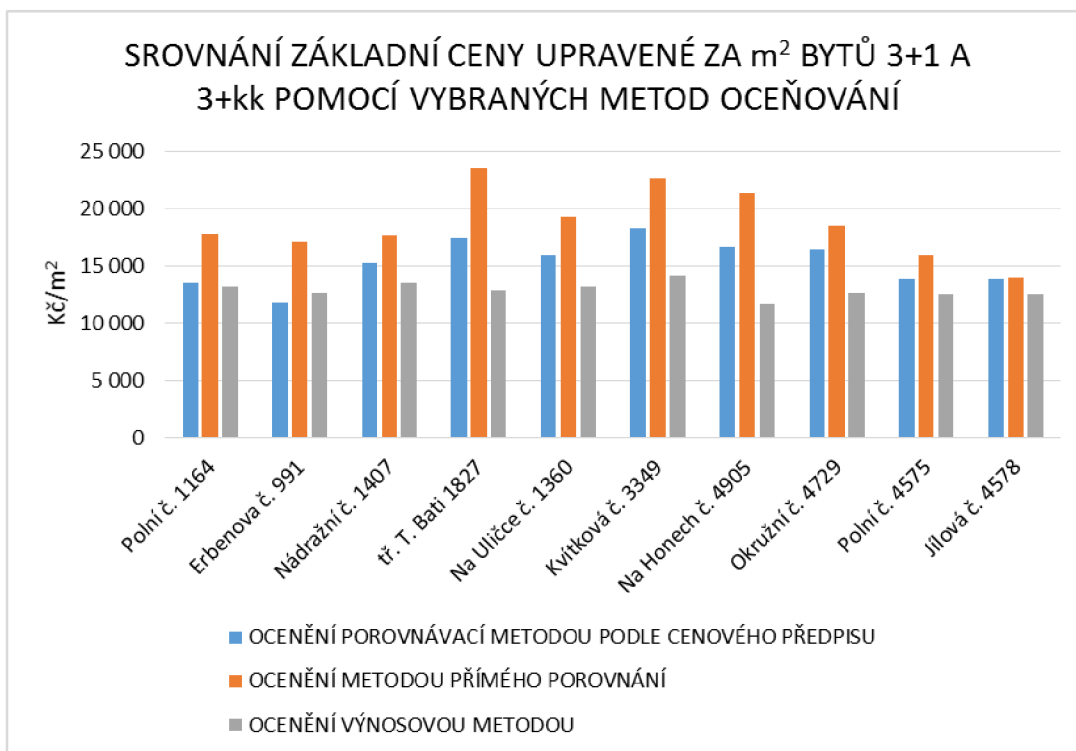
Při stanovení ceny obvyklé se vychází z ceny, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku. Proto je cena obvyklá nejbližší právě metodě přímého porovnání, jelikož vychází se skutečného prodeje na trhu nemovitostí.

Tab. č. 119 – Shrnutí oceňovaných nemovitostí a stanovení obvyklé ceny

Byt č.	Adresa	Dispoziční řešení	PP	Ocenění porovnávací metodou dle cenového předpisu	Ocenění metodou přímého porovnání	Ocenění výnosovou metodou	Obvyklá cena	
			[m ²]	ZCU [Kč/m ²]	ZCU [Kč/m ²]	ZCU [Kč/m ²]	[Kč/m ²]	[Kč]
Otrokovice								
1	Polní č. 1164	2+1	53,93	13 584	18 077	16 403	18 100	976 100
2	Polní č. 1164	3+1	73,17	13 585	17 772	13 214	17 800	1 302 400
3	Erbenova č. 991	3+1	80,80	11 814	17 095	12 730	17 100	1 381 700
4	Nádražní č. 1407	3+1	71,93	15 277	17 687	13 584	17 700	1 273 200
5	Nádražní č. 1407	2+1	47,67	15 278	20 384	16 182	20 400	972 468
6	tř. T. Bati č. 1827	3+kk	82,15	17 489	23 557	12 896	23 600	1 938 700
7	tř. T Bati č. 1827	2+kk	48,81	17 488	24 075	17 068	24 100	1 176 321
8	Na Uličce č. 1360	3+1	70,60	15 960	19 217	13 258	19 220	1 356 900
9	Družstevní č. 1310	2+1	52,97	15 582	20 865	16 311	20 900	1 107 100
Zlín								
10	Kvítková č. 3349	3+1	78,46	18 357	22 550	14 289	22 600	1 773 200
11	Kvítková č. 3349	2+1	51,62	18 357	26 792	16 139	26 800	1 383 400
12	Na Honech č. 4905	3+1	67,22	16 739	21 239	11 782	21 200	1 425 100
13	Na Honech č. 4905	2+1	42,99	15 901	19 081	13 878	19 100	821 100
14	Okružní č. 4729	3+1	68,52	16 458	18 450	12 760	18 500	1 267 600
15	Okružní č. 4729	2+1	43,75	16 293	21 435	16 222	21 400	936 300
16	Polní č. 4575	3+1	71,58	13 864	15 743	12 502	15 700	1 123 800
17	Jílová č. 4578	3+1	71,45	13 864	13 832	12 668	13 800	986 000
18	Jílová č. 4578	2+1	55,24	13 863	16 515	13 407	16 500	911 500
19	Husova č. 801	2+1	48,48	14 036	19 476	14 423	19 500	945 400



Obr. č. 13 - Graf srovnání základní ceny upravené za m² bytů 2+1 a 2+kk pomocí vybraných metod oceňování



Obr. č. 14 - Graf srovnání základní ceny upravené za m² bytů 3+1 a 3+kk pomocí vybraných metod oceňování

5.7 CENOVÁ MAPA

Z důvodu lepšího porovnání výsledných cen bytů za 1 m² - tzv. obvyklá cena, byly zjištěny ceny z cenové mapy. Tyto ceny byly staženy z internetového portálu <http://cenovamapa.gekonsro.cz>.

Tato cenová mapa podle internetového portálu má sloužit jako pomůcka realitním makléřům, odborné i laické veřejnosti v orientaci na trhu s nemovitostmi a v orientacích o cenových úrovních. [21]

„Cenová mapa je tvořena na základě informací o skutečně realizovaných cenách nemovitostí a dodavateli jsou členské kanceláře ARK ČR, nečlenské kanceláře a další subjekty.“ [21]

Data jsou nashromážděna a zpracována statistickými modely. Při přiblížení mapy na malé měřítko jsou ceny zohledněny do okolí pěti kilometrů. Cena, která se zobrazí při kliknutí do mapy v malém měřítku, je průměrná za 1 m² v rámci čtverce o straně 500 metrů. Informace o cenách jsou sbírány průběžně, tak jak dochází k tržní realizaci konkrétních nemovitostí. Jelikož je přepočítání všech dat náročný proces, jsou tak zveřejňovaná data aktualizována měsíčně. [21]

Nasbírané údaje rozlišují stáří domu, rekonstrukce apod., ale cenové hladiny jsou průměrné. Hodnoty jsou uváděny bez DPH. [21]

5.7.1 Ceny získané z cenové mapy

Tab. č. 120 – Ceny získané z cenové mapy

Byt č.	Adresa	Vypočtená cena [Kč/m ²]	Cena v místě [Kč/m ²]
Otrokovice			
1	Polní č. 1164	24 194	20 001 – 25 000
2	Polní č. 1164	24 194	20 001 – 25 000
3	Erbenova č. 991	19 287	15 001 – 20 000
4	Nádražní č. 1407	29 131	25 001 – 30 000
5	Nádražní č. 1407	29 131	25 001 – 30 000
6	tř. Tomáše Bati č. 1827	19 287	15 001 – 20 000
7	tř. Tomáše Bati č. 1827	19 287	15 001 – 20 000
8	Na Uličce č. 1360	28 748	25 001 – 30 000
9	Družstevní č. 1310	30 421	30 001 – 35 000
Zlín			
10	Kvítková č. 3349	29 124	25 001 – 30 000
11	Kvítková č. 3349	29 124	25 001 – 30 000
12	Na Honech č. 4905	25 506	25 001 – 30 000
13	Na Honech č. 4905	25 506	25 001 – 30 000
14	Okružní č. 4729	24 126	20 001 – 25 000
15	Okružní č. 4729	24 126	20 001 – 25 000
16	Polní č. 4575	22 938	20 001 – 25 000
17	Jílová č. 4578	22 938	20 001 – 25 000
18	Jílová č. 4578	22 938	20 001 – 25 000
19	Husova č. 801	26 076	25 001 – 30 000

5.7.2 Porovnání ceny obvyklé s cenami z cenové mapy

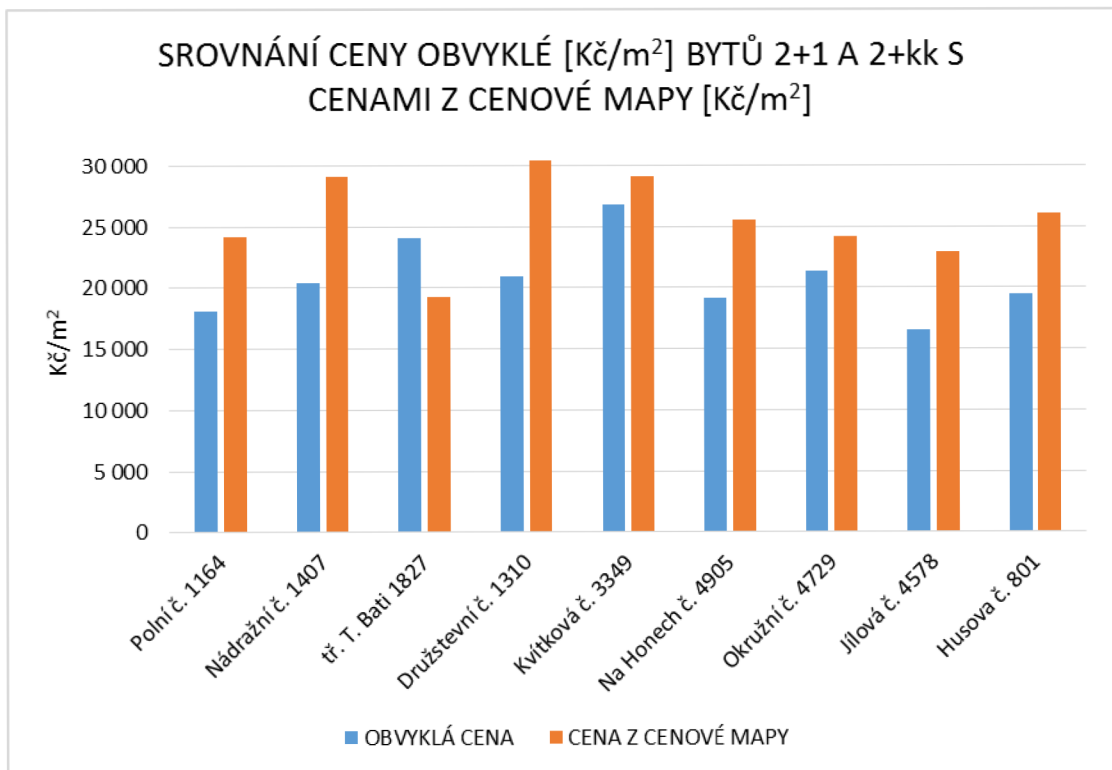
V tabulce níže (tab. č. 121) je uvedeno srovnání ceny obvyklé, která se nejvíce blíží cenám z metody přímého porovnání, s cenami z cenové mapy.

Tab. č. 121 – Rekapitulace obvyklé ceny a cen z cenové mapy

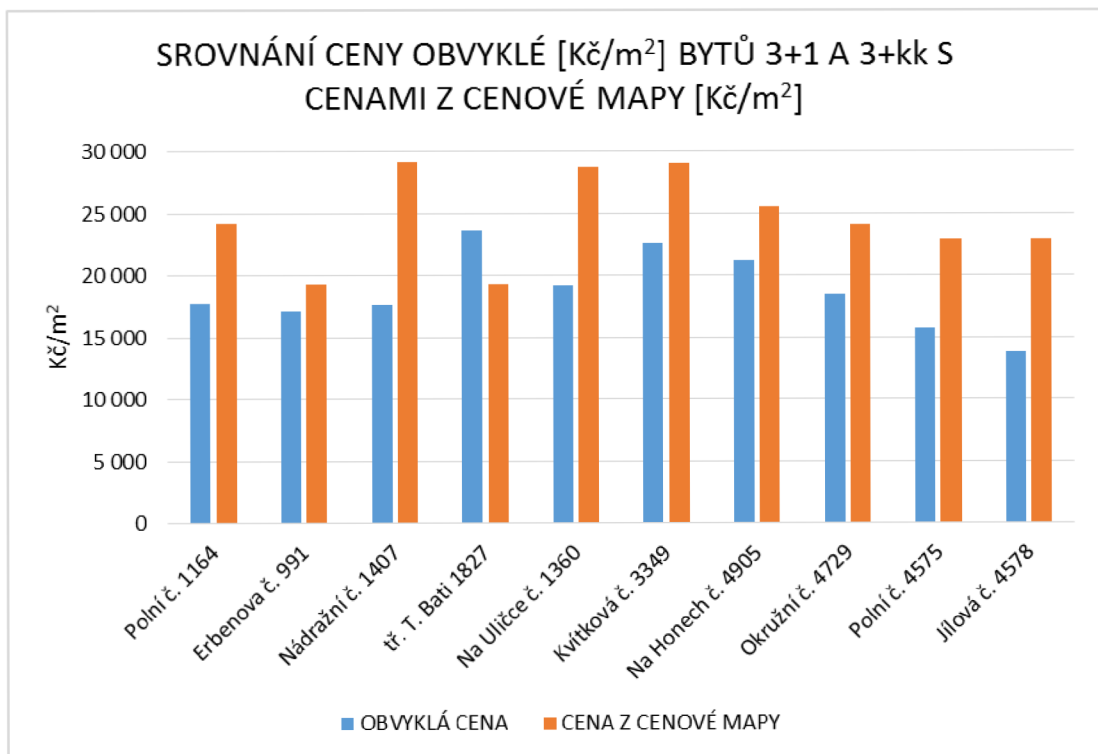
Byt č.	Adresa	Disp. řešení	PP [m ²]	Obvyklá cena		Cena z cenové mapy	
				ZCU [Kč/m ²]	[Kč]	ZCU [Kč/m ²]	[Kč]
Otrokovice							
1	Polní č. 1164	2+1	53,93	18 100	976 100	24 194	1 299 500
2	Polní č. 1164	3+1	73,17	17 800	1 302 400	24 194	1 765 000
3	Erbenova č. 991	3+1	80,80	17 100	1 381 700	19 287	1 558 400
4	Nádražní č. 1407	3+1	71,93	17 700	1 273 200	29 131	2 095 400
5	Nádražní č. 1407	2+1	47,67	20 400	972 468	29 131	1 388 700
6	tř. T. Bati č. 1827	3+kk	82,15	23 600	1 938 700	19 287	1 584 400
7	tř. T Bati č. 1827	2+kk	48,81	24 100	1 176 321	19 287	941 400
8	Na Uliče č. 1360	3+1	70,60	19 220	1 356 900	28 748	2 015 800
9	Družstevní č. 1310	2+1	52,97	20 900	1 107 100	30 421	1 596 500
Zlín							
10	Kvítková č. 3349	3+1	78,46	22 600	1 773 200	29 124	2 271 400
11	Kvítková č. 3349	2+1	51,62	26 800	1 383 400	29 124	1 489 700
12	Na Honech č. 4905	3+1	67,22	21 200	1 425 100	25 506	1 706 600
13	Na Honech č. 4905	2+1	42,99	19 100	821 100	25 506	1 096 500
14	Okružní č. 4729	3+1	68,52	18 500	1 267 600	24 126	1 646 800
15	Okružní č. 4729	2+1	43,75	21 400	936 300	24 126	1 055 500
16	Polní č. 4575	3+1	71,58	15 700	1 123 800	22 938	1 619 900
17	Jílová č. 4578	3+1	71,45	13 800	986 000	22 938	1 616 900
18	Jílová č. 4578	2+1	55,24	16 500	911 500	22 938	1 245 100
19	Husova č. 801	2+1	48,48	19 500	945 400	26 076	1 251 600

Ve všech případech, až na 2 výjimky (byt 2+kk a 3+kk v Otrokovicích na ul. tř. Tomáše Bati), jsou ceny z cenové mapy vyšší než u ceny obvyklé. Rozdíl u některých bytů se blíží dokonce k hodnotě 10 000 Kč/m². Tento rozdíl může být způsoben mnoha faktory, jako např. pravidelnost aktualizace, dále stav bytu a domu (stavebně-technický stav), dalším faktorem může být fakt, že jsou ceny stejné pro celou ulici a není nám konkrétně známo, které konkrétní byty byly fyzicky prodávány.

Pro lepší znázornění byly vytvořeny grafy na následujících obrázcích č. 15 a 16.



Obr. č. 15 - Graf srovnání ceny obvyklé [Kč/m²] bytů 2+1 a 2+kk s cenami z cenové mapy [Kč/m²]



Obr. č. 16 - Graf srovnání ceny obvyklé [Kč/m²] bytů 3+1 a 3+kk s cenami z cenové mapy [Kč/m²]

6 ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce na téma srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu byt v lokalitě Otrokovice a Zlín bylo porovnání výsledných jednotkových cen bytů. Pro tento účel jsem zvolila tři metody. První použitou metodou pro ocenění bytů bylo administrativní ocenění podle cenového předpisu (vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška), která klade důraz na index konstrukce, index trhu a index polohy. Druhá zvolená metoda byla metoda přímého porovnání. Tato metoda vychází z trhu nemovitostí v daném místě ocenění, srovnává oceňované objekty z trhu nemovitostí podle několika zvolených hledisek, např. velikost, poloha v lokalitě či stav vybavení. Jako poslední metoda byla použita výnosová metoda, která je založena na předpokládaných budoucích příjmech z pronájmu. Z těchto cen byla stanovena cena obvyklá.

V teoretické části jsou definovány základní pojmy potřebné k oceňování. Tyto pojmy jsou definovány ze zákonů a vyhlášek, jako jsou např. občanský zákoník, zákon a vyhláška o oceňování majetku, katastrální zákon, stavební zákon a další. Tato část zahrnuje i informace o vybraných lokalitách, konkrétně o Otrokovicích a Zlíně, kde se mimo občanské vybavenosti můžeme dočíst o historii a současnosti obou měst, dále jejich urbanismu, dopravním řešení a o pamětihodnostech. Závěrem této části je stručně popsána situace na trhu v obou lokalitách.

Pro praktickou část jsem si vybrala celkem 19 bytových jednotek, z nichž 9 náleží do lokality Otrokovic a zbylých 10 do Zlína. V obou lokalitách jsem oceňovala jednotky o dispozici bytu 2+1, resp. 2+kk a 3+1, resp. 3+kk. V této části jsou kromě popisu každého bytu teoreticky popsány vybrané metody ocenění a poté samotné výpočty jednotkových cen bytových jednotek.

U porovnávací metody podle cenového předpisu nebyly stanoveny jednotné parametry pro všechny bytové jednotky, proto se tyto byty oceněné touto metodou nedaly vzájemně mezi sebou porovnat. Největší podíl na odlišnosti jednotkových cen bytů má index stáří, jelikož oceňované byty jsou pořízeny v rozmezí let 1946 až 2006. Dalším důležitým parametrem je index konstrukce a vybavení bytů, jelikož se nám zde lišilo více položek, jako např. typ stavby, umístění bytu v domě, orientace ke světovým stranám, základní příslušenství bytu aj. Menší roli zde zahrál i index polohy, kde se měnily položky poloha pozemku v obci a hromadná doprava.

U metody přímého porovnání jsem vycházela z inzerce realitního serveru www.sreality.cz. Tato metoda je založena na principu porovnání se stejnými, popřípadě

obdobnými nemovitostmi. Podle výše uvedených výsledků můžeme konstatovat, že ceně obvyklé se nejvíce blíží právě tato metoda, jelikož vychází z okamžité situace na trhu.

U výnosové metody závisí na výši obvyklého nájemného, proto se více hodí pro kancelářské a průmyslové objekty. Z grafu je možno vidět, že jednotková cena bytů oceněných výnosovou metodou je výrazně nižší, než jednotková cena bytů oceněných metodou přímého porovnání.

Závěrem jsem provedla srovnání obvyklé ceny s cenami z cenové mapy z internetového serveru <http://cenovamapa.gekonsro.cz>. Až na dvě výjimky byly ceny z cenové mapy vyšší než u ceny obvyklé. Tento rozdíl může být způsoben mnoha faktory, jako např. pravidelnost aktualizace, dále stav bytu a domu (stavebně-technický stav), dalším faktorem může být fakt, že jsou ceny stejné pro celou ulici a není nám konkrétně známo, které konkrétní byty byly fyzicky prodávány (zda se jednalo o domy starší či novější).

Ze srovnání jednotkových cen vyplývá, že jednotkové ceny v lokalitách Otrokovice a Zlín nevykazují velké rozdíly. Nelze tedy prokázat, že by jednotkové ceny bytů v jedné lokalitě byly výrazně vyšší než v lokalitě druhé.

Důležitým poznatkem je fakt, že jednotkové ceny u bytů s nižší podlahovou plochou mají vyšší cenu za 1 m² než byty, jejichž výměra je větší. Lze tedy říci, že byty s dispozicí 2+1, resp. 2+kk mají cenu za 1 m² vyšší než byty s dispozicí 3+1 resp. 3+kk.

7 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- [2] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákonem č. 121/2000 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb. a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb.
- [3] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
- [4] Zákon č. 350/2013 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony
- [5] *Terminologický slovník zeměměřičství a katastru* [online]. 2005 [cit. 2014-01-19]. Dostupné z: http://www.vugtk.cz/slovník/3685_podzemni-stavba
- [6] Vyhláška č. 20/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby
- [7] BRADÁČ, Albert. *Rádce majitele nemovitostí: podle stavu k 1.1.2006*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2006, 1055 s. ISBN 80-720-1582-6.
- [8] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [9] Vyhláška č. 441/2012 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- [10] *Terminologický slovník zeměměřičství a katastru nemovitostí* [online]. 2005 [cit. 2014-01-19]. Dostupné z: [http://www.vugtk.cz/slovník/1121_katastr-nemovitosti-\(kn\)\)](http://www.vugtk.cz/slovník/1121_katastr-nemovitosti-(kn)))
- [11] *Otrokovice* [online]. 2013 [cit. 2014-01-19]. Dostupné z: http://www.otrokovice.cz/newWebOtr/historie/h_hist.aspx
- [12] BENEŠOVÁ, Jana. *Urbanismus firmy Baťa. Satelitní jednotky v ČR a ideální průmyslové město* [online]. 2012 [cit. 2014-01-20]. Diplomová práce. Masarykova univerzita, Filozofická fakulta. Vedoucí práce Jiří Kroupa. Dostupné z: http://is.muni.cz/th/264217/ff_m/.

- [13] *Zahrada-park-krajina* [online]. 2009 [cit. 2014-01-20]. Dostupné z: http://www.zahrada-park-krajina.cz/index.php?option=com_content&view=article&id=101:zlin-funkcionalisticke-msto-v-zahradach-&catid=65:042009&Itemid=138
- [14] *Zlín* [online]. 2005 [cit. 2014-01-19]. Dostupné z: <http://www.zlin.eu/page/42180.vlakova-doprava/>
- [15] *Zlín* [online]. 2005 [cit. 2014-01-19]. Dostupné z: <http://www.zlin.eu/page/42181.autobusova-doprava/>
- [16] *Wikipedie* [online]. 2014 [cit. 2014-01-19]. Dostupné z: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Zl%C3%ADn>
- [17] *Mistopisný průvodce po České republice* [online]. 2010 [cit. 2014-01-19]. Dostupné z: http://www.mistopisy.cz/soucasnost_zlin_10322.html
- [18] *Zlín* [online]. 2005 [cit. 2014-01-19]. Dostupné z: <http://www.zlin.eu/page/41367.o-architekture-naseho-mesta/>
- [19] *Zlín* [online]. 2009 [cit. 2014-01-21]. Dostupné z: <http://www.zlin.eu/page/18.historie-a-soucasnost-mesta/>
- [20] *Penize.cz* [online]. 2013 [cit. 2014-01-20]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/nemovitosti/247573-ceny-bytu-2013-obrat-a-cestu-vzhurunecekejte>
- [21] *Cenová mapa* [online]. 2011 [cit. 2014-04-28]. Dostupné z: <http://cenovamapa.gekonsro.cz/?page=o-mape>
- [22] BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007, 740 s. ISBN 978-807-2016-792.

8 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 – Graf srovnání základní ceny upravené za m ² bytů 2+1 a 2+kk v Otrokovicích a ve Zlíně metodou ocenění podle cenového předpisu	105
Obr. č. 2 – Graf srovnání základní ceny upravené za m ² bytů 3+1 a 3+kk v Otrokovicích a ve Zlíně metodou ocenění podle cenového předpisu	106
Obr. č. 3 - Graf srovnání základní ceny upravené za m ² v Otrokovicích metodou ocenění podle cenového předpisu	106
Obr. č. 4 - Graf srovnání základní ceny upravené za m ² ve Zlíně metodou ocenění podle cenového předpisu	107
Obr. č. 5 – Graf srovnání základní ceny upravené za m ² bytů 2+1 a 2+kk v Otrokovicích a ve Zlíně metodou přímého porovnání	148
Obr. č. 6 – Graf srovnání základní ceny upravené za m ² bytů 3+1 a 3+kk v Otrokovicích a ve Zlíně metodou přímého porovnání	148
Obr. č. 7 – Graf srovnání základní ceny upravené za m ² v Otrokovicích metodou přímého porovnání.....	149
Obr. č. 8 – Graf srovnání základní ceny upravené za m ² ve Zlíně metodou přímého porovnání	149
Obr. č. 9 – Graf srovnání základní ceny upravené za m ² bytů 2+1 a 2+kk v Otrokovicích a ve Zlíně oceněných výnosovou metodou	170
Obr. č. 10 – Graf srovnání základní ceny upravené za m ² bytů 3+1 a 3+kk v Otrokovicích a ve Zlíně oceněných výnosovou metodou	171
Obr. č. 11 – Graf srovnání základní ceny upravené za m ² v Otrokovicích oceněných výnosovou metodou.....	171
Obr. č. 12 – Graf srovnání základní ceny upravené za m ² ve Zlíně oceněných výnosovou metodou	172
Obr. č. 13 - Graf srovnání základní ceny upravené za m ² bytů 2+1 a 2+kk pomocí vybraných metod oceňování.....	174
Obr. č. 14 - Graf srovnání základní ceny upravené za m ² bytů 3+1 a 3+kk pomocí vybraných metod oceňování.....	174

Obr. č. 15 - Graf srovnání ceny obvyklé [Kč/m ²] bytů 2+1 a 2+kk s cenami z cenové mapy [Kč/m ²]	178
Obr. č. 16 - Graf srovnání ceny obvyklé [Kč/m ²] bytů 3+1 a 3+kk s cenami z cenové mapy [Kč/m ²]	178

9 SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 - Stručný přehled oceňovaných bytů	61
Tab. č. 2 - Index konstrukce a vybavení bytů - BYT č. 1	62
Tab. č. 3 - Index trhu s nemovitými věcmi - BYT č. 1.....	63
Tab. č. 4 - Index polohy - BYT č. 1.....	63
Tab. č. 5 - Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 2.....	64
Tab. č. 6 - Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 2.....	65
Tab. č. 7 - Index polohy – BYT č. 2.....	65
Tab. č. 8 - Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 3.....	66
Tab. č. 9 - Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 3.....	67
Tab. č. 10 - Index polohy – BYT č. 3.....	67
Tab. č. 11 - Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 4.....	68
Tab. č. 12 - Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 4.....	69
Tab. č. 13 - Index polohy – BYT č. 4.....	70
Tab. č. 14 - Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 5.....	71
Tab. č. 15 - Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 5.....	71
Tab. č. 16 - Index polohy – BYT č. 5.....	72
Tab. č. 17 - Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 6.....	73
Tab. č. 18 - Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 6.....	73
Tab. č. 19 - Index polohy – BYT č. 6.....	74
Tab. č. 20 - Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 7.....	75
Tab. č. 21 - Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 7.....	76
Tab. č. 22 - Index polohy – BYT č. 7.....	76
Tab. č. 23 - Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 8.....	77
Tab. č. 24 - Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 8.....	78

Tab. č. 25 - Index polohy – BYT č. 8.....	78
Tab. č. 26 - Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 9.....	79
Tab. č. 27 - Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 9.....	80
Tab. č. 28 - Index polohy – BYT č. 9.....	80
Tab. č. 29 - Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 10.....	81
Tab. č. 30 - Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 10.....	82
Tab. č. 31 - Index polohy – BYT č. 10.....	83
Tab. č. 32 - Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 11.....	84
Tab. č. 33 - Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 11.....	84
Tab. č. 34 - Index polohy – BYT č. 11.....	85
Tab. č. 35 - Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 12.....	86
Tab. č. 36 - Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 12.....	87
Tab. č. 37 - Index polohy – BYT č. 12.....	87
Tab. č. 38 - Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 13.....	88
Tab. č. 39 - Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 13.....	89
Tab. č. 40 - Index polohy – BYT č. 13.....	89
Tab. č. 41 - Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 14.....	90
Tab. č. 42 - Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 14.....	91
Tab. č. 43 - Index polohy – BYT č. 14.....	91
Tab. č. 44 - Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 15.....	92
Tab. č. 45 - Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 15.....	93
Tab. č. 46 - Index polohy – BYT č. 15.....	94
Tab. č. 47 - Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 16.....	95
Tab. č. 48 - Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 16.....	95
Tab. č. 49 - Index polohy – BYT č. 16.....	96
Tab. č. 50 - Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 17.....	97

Tab. č. 51 - Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 17.....	98
Tab. č. 52 - Index polohy – BYT č. 17.....	98
Tab. č. 53 - Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 18.....	99
Tab. č. 54 - Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 18.....	100
Tab. č. 55 - Index polohy - BYT č. 18	100
Tab. č. 56 - Index konstrukce a vybavení bytů – BYT č. 19.....	101
Tab. č. 57 - Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 19.....	102
Tab. č. 58 - Index polohy – BYT č. 19.....	102
Tab. č. 59 - Rekapitulace ocenění bytů porovnávacím způsobem podle cenového předpisu	104
Tab. č. 60 – Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 1	108
Tab. č. 61 – Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 1.....	109
Tab. č. 62 - Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 2.....	110
Tab. č. 63 - Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 2	111
Tab. č. 64 - Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 3	112
Tab. č. 65 - Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 3	113
Tab. č. 66 - Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 4.....	114
Tab. č. 67 - Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 4	115
Tab. č. 68 - Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 5.....	116
Tab. č. 69 - Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 5	117
Tab. č. 70 - Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 6.....	118
Tab. č. 71 - Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 6	119
Tab. č. 72 - Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 7.....	120
Tab. č. 73 - Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 7	121
Tab. č. 74 - Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 8.....	122
Tab. č. 75 - Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 8	123
Tab. č. 76 - Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 9.....	124

Tab. č. 77 - Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 9	125
Tab. č. 78 - Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 10.....	126
Tab. č. 79 - Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 10	127
Tab. č. 80 - Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 11.....	128
Tab. č. 81 - Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 11	129
Tab. č. 82 - Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 12.....	130
Tab. č. 83 - Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 12	131
Tab. č. 84 - Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 13.....	132
Tab. č. 85 - Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 13	133
Tab. č. 86 - Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 14.....	134
Tab. č. 87 - Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 14	135
Tab. č. 88 - Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 15.....	136
Tab. č. 89 - Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 15	137
Tab. č. 90 - Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 16.....	138
Tab. č. 91 - Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 16	139
Tab. č. 92 - Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 17.....	140
Tab. č. 93 - Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 17	141
Tab. č. 94 - Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 18.....	142
Tab. č. 95 - Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 18	143
Tab. č. 96 - Databáze nemovitých věcí typu byt pro byt č. 19.....	144
Tab. č. 97 - Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro byt č. 19	145
Tab. č. 98 – Rekapitulace ocenění bytů metodou přímého porovnání	146
Tab. č. 99 – Výpočet výše nájemného pro byt č. 1	150
Tab. č. 100 - Výpočet výše nájemného pro byt č. 2	151
Tab. č. 101 - Výpočet výše nájemného pro byt č. 3	152
Tab. č. 102 – Výpočet výše nájemného pro byt č. 4	153

Tab. č. 103 – Výpočet výše nájemného pro byt č. 5	154
Tab. č. 104 – Výpočet výše nájemného pro byt č. 6	155
Tab. č. 105 – Výpočet výše nájemného pro byt č. 7	156
Tab. č. 106 – Výpočet výše nájemného pro byt č. 8	157
Tab. č. 107 – Výpočet výše nájemného pro byt č. 9	158
Tab. č. 108 – Výpočet výše nájemného pro byt č. 10	159
Tab. č. 109 – Výpočet výše nájemného pro byt č. 11	160
Tab. č. 110 – Výpočet výše nájemného pro byt č. 12	161
Tab. č. 111 – Výpočet výše nájemného pro byt č. 13	162
Tab. č. 112 – Výpočet výše nájemného pro byt č. 14	163
Tab. č. 113 – Výpočet výše nájemného pro byt č. 15	164
Tab. č. 114 – Výpočet výše nájemného pro byt č. 16	165
Tab. č. 115 – Výpočet výše nájemného pro byt č. 17	166
Tab. č. 116 – Výpočet výše nájemného pro byt č. 18	167
Tab. č. 117 – Výpočet výše nájemného pro byt č. 19	168
Tab. č. 118 - Rekapitulace ocenění bytů výnosovou metodou.....	169
Tab. č. 120 – Shrnutí oceňovaných nemovitostí a stanovení obvyklé ceny	173
Tab. č. 119 – Ceny získané z cenové mapy.....	176
Tab. č. 121 – Rekapitulace obvyklé ceny a cen z cenové mapy.....	177

10 SEZNAM ZKRATEK A SYMBOLŮ

Sb.	sbírka
písm.	písmeno
odst.	odstavec
např.	například
č.	číslo
popř.	popřípadě
násl.	následující
apod.	a podobně
str.	strana
tzv.	takzvaně
resp.	respektive
NP	nadzemní podlaží
PP	podlahová plocha
stol.	století
r.	rok
sv.	svatý/svatá
aj.	a jiné
ul.	ulice
tab.	tabulka
obr.	obrázek
tzn.	to znamená
DPH	daň z přidané hodnoty
ČR	Česká republika

11 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Orientační mapy s polohou oceňovaných jednotek

Příloha č. 2: Púdorysná schémata oceňovaných jednotek

Příloha č. 3: Fotografie budov s oceňovanými jednotkami